

INFORME DE LA COMISIÓN MIXTA, recaído en el proyecto de ley sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

BOLETÍN Nº 11.540-14.

**HONORABLE SENADO,
HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS:**

La Comisión Mixta, constituida en conformidad con el artículo 71 de la Constitución Política de la República, tiene el honor de proponer la forma y modo de resolver las divergencias suscitadas entre ambas Cámaras durante la tramitación del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República, señora Michelle Bachelet, con urgencia calificada de “suma”.

El Honorable Senado, en sesión celebrada el día 14 de abril de 2021, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 46 del Reglamento de la Corporación, designó como miembros de la Comisión Mixta a los Honorables Senadores que conforman la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

La Honorable Cámara de Diputados, por su parte, por Oficio Nº 16.489, de fecha 20 de abril de 2021, comunicó la designación, como integrantes de la Comisión Mixta, de los Honorables Diputados señora Karin Luck Urban y señores Miguel Ángel Calisto Águila, Fidel Espinoza Sandoval, Osvaldo Urrutia Soto y Gonzalo Winter Etcheberry.

Citados los respectivos Honorables Senadores y Diputados, por orden de la señora Presidenta del Senado, la Comisión Mixta se constituyó el día 25 de junio de 2021, con la asistencia de sus miembros Honorables Senadores señores Juan Castro Prieto, Carlos Montes Cisternas y David Sandoval Plaza, y Honorables Diputados señora Karin Luck Urban y señores Miguel Ángel Calisto Águila y Osvaldo Urrutia Soto, eligiendo como Presidente, unánimemente, al Honorable Senador señor Carlos Montes Cisternas. Acto seguido, se incorporó el Honorable Diputado señor Gonzalo Winter Etcheberry, abocándose la Comisión, de inmediato, al cumplimiento de su cometido.

A una o más de las sesiones en que se consideró este asunto concurrieron quienes se identifican a continuación. Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: el Subsecretario, señor Guillermo Rolando, y los asesores legislativos, señores Gonzalo Gazitúa y Nicolás Gálvez. De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del

Comité de Senadores DC: los asesores, señora Valentina Muñoz y señor Ricardo Herrera. Asesores parlamentarios: del Senador señor Castro, don Óscar Fernández, don Sergio Mancilla y don Daniel Quiroga; del Senador señor Montes, doña Lía Arroyo y doña Jeannette Tapia; del Senador señor Navarro, don Héctor Testa y don Pablo Rebolledo; del Senador señor Sandoval, don Mauricio Anacona, don Sebastián Puebla y don Nicolás Starck; del Senador señor Soria, don Cristián Beltrán; del Senador señor Letelier, doña Beatriz Valenzuela; de la Diputada señora Luck, doña Egle Zavala; del Diputado señor Calisto, don Andrés Rivadeneira; del Diputado señor Espinoza (don Fidel), don Javier Sánchez; del Diputado señor Urrutia (don Osvaldo), don Jaime Varas, y del Diputado señor Winter, doña Ana María Olivares y don Javier Velasco.

Asistieron, especialmente invitadas, las siguientes personas. Del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano: el Presidente, señor Sergio Baeriswyl; la Secretaria Ejecutiva, señora Pilar Giménez, y la arquitecta, señora Constanza Candia.

Asimismo, se recibieron las siguientes opiniones por escrito:

1) De un grupo de copropietarios de condominios, oferentes de alojamientos temporales y usuarios de plataformas digitales para aquello, con comentarios sobre la propuesta de la Cámara de Diputados de que el reglamento de copropiedad pueda fijar normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente lo referente a alojamientos temporales y el uso de aplicaciones o plataformas digitales para ello (letra j) del artículo 8°).

2) De la Cámara Chilena de la Construcción, con planteamientos acerca de exigencias de continuidad y conectividad con el espacio público y la vialidad del sector, contenidas en el artículo 55.

3) De la Asociación de Aseguradores de Chile A.G., con comentarios respecto del artículo 43 del proyecto.

Los documentos con sus opiniones fueron debidamente considerados por los miembros de la Comisión y se encuentran disponibles digitalmente en la Secretaría de la misma e incorporados, en lo pertinente, en la página web institucional.

- - - - -

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

A juicio de la Comisión Mixta, y en lo relativo a su proposición, los artículos 44, letra c), y 68, incisos primero, tercero y cuarto, del artículo primero del proyecto de ley en análisis, deben ser aprobados como normas de quórum orgánico constitucional, en virtud de lo dispuesto en los artículos 77, y 113 y 118 de la Carta Fundamental, respectivamente, en correspondencia con el artículo 66, inciso segundo, de esa Ley Suprema.

Por otra parte, el inciso cuarto del artículo 60 debe aprobarse con quórum calificado, de conformidad a lo prescrito en el artículo 19, N° 23, párrafo segundo, de la Constitución Política, en relación con el artículo 66, inciso tercero, de la referida Ley Suprema.

CONSULTA A LA EXCMA. CORTE SUPREMA

Cabe dejar constancia, en lo pertinente, de que, 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, durante el primer trámite constitucional, mediante Oficio N° 263/SEC/17, de 19 de diciembre de 2017, el Senado solicitó el parecer de la Excelentísima Corte Suprema, respecto del artículo 44 del artículo primero del proyecto de ley en estudio, por ser una norma que dice relación con la organización y atribuciones de los tribunales de justicia.

La Corte emitió su pronunciamiento mediante Oficio N° 25-2018, de fecha 30 de enero de 2018, documento contenido en la página web del Senado.

DEBATE PREVIO Y CONSIDERACIONES GENERALES

En forma previa al examen pormenorizado de las diferencias suscitadas entre ambas Corporaciones durante la tramitación del proyecto de ley, así como de otras materias relacionadas con las mismas, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, realizó una presentación que resume las principales divergencias.

MATERIAS SOBRE LAS QUE DEBE PRONUNCIARSE LA COMISIÓN MIXTA	
1 ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY Y CLASIFICACIÓN DE CONDOMINIOS	1a Parcelaciones rurales (DL 3516/1980) y régimen de copropiedad inmobiliaria. ¿Pueden acogerse? 1b Precisiones respecto a los Condominios Tipo B (Condominios de Sitios Urbanizados)
2 ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN (ROL, JERARQUÍA Y REQUISITOS)	2a Definición y rol de cada órgano de administración del condominio (asamblea, comité y administrador) 2b Sujeción del administrador a las instrucciones que imparta la asamblea y el comité de administración 2c Capacitación de nuevos administradores de condominios y examen de convalidación para los actuales 2d Subadministración de condominios
3 ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS Y FUNCIONAMIENTO DEL CONDOMINIO	3a Consulta por escrito 3b Asistencia de notario (y no de otros ministros de fe) a sesiones en que se adopten ciertos acuerdos 3c Sesiones de asamblea (presenciales, telemáticas o mixtas) y lugar en que deben celebrarse 3d Representantes de personas naturales en el Comité de Administración

MATERIAS SOBRE LAS QUE DEBE PRONUNCIARSE LA COMISIÓN MIXTA	
4 DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS	4a Resguardo del legítimo ejercicio de derechos, especialmente de familias que habitan viviendas sociales 4b Normas de convivencia relacionadas con el uso de unidades como alojamiento temporal
5 REGISTROS, ACTAS Y OTROS DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO	5a Arrendatarios y otros ocupantes del condominio en el "registro de copropietarios" 5b Libro de actas y demás antecedentes que debe custodiar el presidente del comité de administración 5c Deber de llevar la contabilidad conforme a las reglas que establezca el reglamento de la ley 5d Seguro colectivo contra incendio
6 EXIGENCIAS URBANAS A CIERTOS CONDOMINIOS	6a Continuidad de la trama vial en condominios de gran extensión y posibilidad de autorizar excepciones 6b Cierros opacos
7 CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES	7a Subadministraciones en condominios de viviendas sociales y número máximo de unidades 7b Recursos públicos para condominios de viviendas sociales y otros condominios de viviendas de interés público en los que habiten familias en situación de vulnerabilidad 7c Reglas especiales para la formación del fondo común de reserva

Recordó que, con ocasión del tercer trámite constitucional, el Senado prestó su aprobación a numerosas enmiendas de la Cámara de Diputados, pero descartó otras. Destacó que no todas las disposiciones rechazadas significan una diferencia sustantiva, ya que, en muchos casos, se buscó generar la posibilidad de realizar ciertas precisiones.

Sobre el ámbito de aplicación de la ley de copropiedad inmobiliaria y la clasificación de los condominios, el primer punto en discusión es la aplicación o no de dicho cuerpo legal a las parcelaciones

rurales, acogidas al decreto ley N° 3.516. Acotó que la normativa vigente no contiene un precepto explícito vinculado a estos inmuebles, pero sí limita su ámbito de vigor a los ubicados en el área urbana. El Senado mantuvo dicha exclusión, en tanto la Cámara de Diputados consideró que, excepcionalmente, podrían acogerse.

Agregó que, en relación a ello, el Senador señor Montes sugirió revisar la regulación de los condominios tipo B o condominios de sitios urbanizados, asunto aprobado en ambos trámites, pero que, eventualmente, podría precisarse para afinar su concordancia con el resto del texto.

Un segundo grupo de materias controvertidas son los órganos de administración, vale decir, la asamblea de copropietarios, el comité de administración, el administrador y, en su caso, el subadministrador.

Al respecto, apuntó que la remisión de algunos temas a la Comisión Mixta tiene por objeto clarificar el rol de cada uno, su definición, la jerarquía entre ellos, particularmente la subordinación del administrador a los otros órganos superiores. Asimismo, se busca precisar de mejor manera la regulación del curso de capacitación que deberán realizar los administradores y la convalidación o las condiciones que se exigirán a quienes actualmente desempeñan esta función y, también, ciertos aspectos vinculados a la subadministración, como la definición y la forma que deben adoptar las asambleas y comités de administración cuando existe esta gestión separada para algunos sectores.

Un tercer orden de asuntos se refiere a las sesiones de asamblea y el funcionamiento general del condominio. Sobre el particular, en el primer trámite, se restringió la posibilidad de formular consultas escritas solo acerca de ciertas materias, mientras la Cámara de Diputados lo amplió a cualquier tema, cumpliéndose con determinados requisitos, como una sesión informativa y quórum especial.

Otro aspecto controvertido está vinculado a la exigencia de ministros de fe. La Cámara de Diputados permitió cumplirla con la asistencia de un notario o cualquiera de aquellos que la ley consigna en otras disposiciones, esto es, un funcionario municipal o el oficial del registro civil. Para el Senado, en cambio, estas opciones adicionales deben aplicarse solo a los condominios de viviendas sociales.

Explicó que, sobre las sesiones de asamblea, se requiere precisar claramente que éstas pueden ser presenciales, telemáticas o mixtas. Ello, en tanto, si bien se han incorporado los medios tecnológicos, hay disposiciones en que persiste una terminología alusiva a las reuniones físicas.

En último término, en este apartado, se generó una diferencia acerca de la posibilidad de que, como miembros del comité de administración, puedan ser nombrados representantes de personas naturales. Remarcó que se trata de integrantes del comité, que son ratificados por la asamblea.

Luego, abordó los deberes y derechos de los copropietarios, ámbito en que existen dos normas que produjeron divergencias.

Por una parte, el resguardo del legítimo ejercicio de derechos, especialmente de las familias que habitan viviendas sociales. La Cámara de Diputados incorporó una disposición expresa que busca evitar que el reglamento de copropiedad o los órganos de administración, impongan normas o decisiones discriminatorias. El Senado, si bien compartió el espíritu de dicho precepto, entendió que la redacción debía formularse en términos más positivos, vinculados a la afirmación de los derechos.

Por otro lado, hubo una discrepancia en torno a las normas de convivencia, relativa al uso de unidades habitacionales para alojamiento temporal. La Cámara de Diputados incorporó un literal que permite fijar preceptos en el reglamento de copropiedad, particularmente sobre el uso de plataformas tecnológicas, como una forma de evitar los conflictos por la sobreutilización de espacios comunes.

Otro orden de materias que suscitó controversia entre ambas Cámaras se refiere a los registros, actas y otros documentos del condominio. Expuso que se establece la existencia de un registro de copropietarios. Los Senadores plantearon, al respecto, la necesidad de complementarlo con los arrendatarios y otros ocupantes.

También en el Senado se sugirió establecer con mayor precisión la obligación del presidente del comité de custodiar el libro de actas, que además tiene un carácter único, y de traspasarlo a quien lo suceda en el cargo. Se sostuvo, asimismo, que el presidente debiera guardar respaldo de cualquier otro antecedente, físico o digital, de interés para el condominio.

Se solicitó, también, uniformar los criterios con que el administrador deberá llevar la contabilidad de la copropiedad. En este punto, para no recargar el texto con aspectos técnicos, se propone remitir al reglamento la regulación de las normas mínimas.

En materia de seguro colectivo contra incendios, otro de los documentos más relevantes del condominio, hay discrepancias entre ambas corporaciones. Advirtió que se trata de un asunto complejo,

cuyas implicancias hacen recomendable conocer la opinión de la Comisión para el Mercado Financiero (CMF).

Informó que, en un primer acercamiento con dicho organismo, existe una opinión favorable sobre la propuesta de la Cámara de Diputados de un seguro colectivo, pero también objeciones respecto de las interrelaciones de éste con los seguros individuales que se deben contratar con ocasión del otorgamiento de créditos hipotecarios. Se plantea que no parece tan sencillo convalidar el seguro común para respaldar tales préstamos, pues los bancos no solo exigen asegurar el riesgo de incendio, sino también otros siniestros, que el seguro colectivo no cubriría, pudiendo generarse conflictos.

El sexto grupo de materias son las exigencias urbanas a los condominios. Un primer punto sobre el particular, se refiere a la continuidad de la trama vial en condominios de gran extensión y la posibilidad de autorizar excepciones. Mientras en el Senado se establecieron exigencias objetivas e invariables, en la Cámara de Diputados se buscó relacionarlas de mejor modo con la normativa de urbanismo y construcciones y el reglamento de la ley de copropiedad inmobiliaria, de manera de fijar criterios diferenciados según el tipo de condominio y su emplazamiento.

Un segundo acápite en este apartado lo constituyen los cierres opacos, en que la discrepancia radica en la redacción. Adicionalmente, en el Senado, se sostuvo que la autorización para implementar un cierre opaco debiera implicar la obligación de una mejor iluminación del espacio exterior.

Un último grupo de diferencias alude a las viviendas sociales. Una primera materia a dilucidar es el establecimiento o no de un número máximo de unidades por conjunto habitacional nuevo. En el primer trámite se fijó un límite de 150. La Cámara de Diputados entregó esta definición al reglamento de la ley, lo que no fue suficiente para los Senadores, que desean un parámetro más específico.

Expresó que una posible solución pudiera consistir en el establecimiento de subadministraciones para el caso de condominios de más de 160 viviendas, fijando un tope máximo en 600. Anotó que, en este aspecto, la complicación deriva de que algunos programas habitacionales, como el decreto supremo N° 49, se estructuran sobre la base de conjuntos de 160 unidades.

Añadió que para delinear un planteamiento se analizaron los condominios de viviendas sociales con más de 150 unidades, edificados en el último año, los que, en total, involucran alrededor de 50.000 viviendas, que pudieran quedar excluidas del régimen de copropiedad.

Otro aspecto controvertido se refiere a los recursos públicos para condominios de viviendas sociales y para viviendas de interés público. Preciso, al respecto, que el título se está reformulando, ampliando su ámbito a esta última categoría. La preocupación expresada por los Senadores radica en que se disponga claramente que la prioridad debe mantenerse en los condominios de viviendas sociales, alcanzando a otras copropiedades solo en la medida que los recursos lo permitan. Postuló que una opción de acercar posiciones consiste en formular el texto de tal manera que la posibilidad de destinar recursos a otros condominios se limite a los casos en pueda acreditarse la condición de vulnerabilidad de sus residentes.

Un último tema son las reglas especiales para la implementación del fondo común de reserva. En este punto, en el primer trámite, se estableció que en los condominios de viviendas sociales sería optativo. En cambio, la Cámara de Diputados fue partidaria de generar reglas diversas que recojan sus especiales características, pero obliguen a la constitución de este fondo, con el objeto de atender situaciones urgentes, imprevistas y extraordinarias.

- - -

Con posterioridad, **los representantes del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU)** abordaron algunos aspectos generales del proyecto y, luego, se pronunciaron acerca de determinadas materias específicas.

En primer término, su Presidente, don Sergio Baeriswyl, indicó que la ley de copropiedad inmobiliaria es un texto muy complejo que tiende a expandirse hacia otros asuntos, como el decreto ley N° 3.516, lo cual es un tópico que debe ser discutido en profundidad y de manera integral.

Por su parte, **la señora Pilar Giménez, Secretaria Ejecutiva de dicha entidad**, resaltó que esta iniciativa es muy necesaria en el contexto actual, en que hay un crecimiento explosivo de los condominios a lo largo del país.

Añadió que el proyecto de ley es coherente con la Política Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), vigente desde el 2014, que contiene, específicamente, principios vinculados con la participación ciudadana, a saber:

5.4.1. Considerar la participación ciudadana como el derecho de las personas a involucrarse en la construcción del lugar que habitan o aspiran a habitar. La institucionalidad debe garantizar dicha dimensión fundamental del desarrollo urbano sustentable.

5.4.2. Asumir la participación ciudadana como una condición proactiva, entendida como la oportunidad de preservar y reforzar el capital social y la confianza colectiva de las comunidades.

Observó, asimismo, que el CNDU elaboró, el 2019, el documento *Densificación Equilibrada*, cuya propuesta número 9 apunta a promover procesos cohesionados al interior de proyectos de densificación, a través de una administración adecuada de la copropiedad inmobiliaria, lo que generó un acuerdo entre todos los consejeros para proponer un límite de 150 unidades para conformar una subadministración.

En relación a las preguntas formuladas por la Comisión -en la correspondiente invitación a exponer-, contestó, en primer lugar, aquella referida a la necesidad de una institucionalidad pública especializada destinada a regular y supervigilar el cumplimiento de la normativa sobre copropiedad.

Al respecto, sostuvo que el proyecto ya otorga facultades al MINVU para institucionalizar algunas materias, particularmente en lo referido a establecer un Registro Nacional de Administradores, determinar su reglamento y fijar los procedimientos sancionatorios.

Lo anterior es un gran avance y, a juicio del CNDU, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo es el organismo adecuado para asumir ese rol. Con todo, sugirió complementarlo con la creación de un Registro Nacional de Copropiedades, que pudiera reunir mayor información sobre reglamentos, valor de gastos comunes, características de los condominios, etc.

Acerca de la segunda pregunta, vinculada a la regulación o cobertura de los riesgos que afectan a los condominios y sus unidades, a través de la contratación de seguros, expresó que el Consejo considera positivo y muy necesario avanzar en el aseguramiento de propiedades, tanto en lo tocante a los bienes comunes como al patrimonio de las familias.

Precisó que la experiencia internacional demuestra que ellos se utilizan ampliamente, particularmente en materia de desastres naturales, por los costos que los procesos de reconstrucción implican para los países. Estimó pertinente avanzar gradualmente hasta tener una cobertura amplia.

Acotó que hay otras materias que pudieran resolverse por la vía reglamentaria, como son los usos diversos al habitacional, el caso de la vivienda aislada o ciertas particularidades de las viviendas sociales, en que una norma administrativa podría aportar mayores detalles y especificidad.

En cuanto a la tercera pregunta, sobre el impacto en la ciudad y su trama vial de los condominios de gran extensión, resaltó que la Política Nacional de Desarrollo Urbano es sumamente clara en identificar las externalidades negativas de estas urbanizaciones, desde la perspectiva de la vida de barrio, la libre circulación y el acceso al transporte de emergencia.

Detalló que en el Objetivo 1.7.1. se dispone que es necesario “Establecer condiciones de conectividad e interrelación con el entorno urbano para todo proyecto, especialmente para aquellos que ocupan grandes extensiones de suelo al interior de la ciudad.”.

El Consejo considera acertado consagrar la exigencia de generar calles públicas al menos cada 200 metros, siendo la Ordenanza el cuerpo normativo más apropiado para estas directrices.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) solicitó precisar lo que el Consejo considera como un condominio de gran extensión dentro de un área urbana o de un área de extensión urbana.

La señora Pilar Giménez señaló que es importante distinguir, en este punto, el área urbana consolidada de las áreas de extensión urbana. En la primera, a su juicio, son los planes reguladores los que tienen la mayor responsabilidad de establecer la trama urbana, determinando las afectaciones a utilidad pública respectivas, advirtiendo que, probablemente, ésta será aún más acotada que 200 metros.

En las áreas de extensión urbana, en que hay territorios más vastos y una mayor incertidumbre en torno a los predios finales, estimó más difícil que un plan regulador determine en detalle la trama urbana. Agregó que, en estos casos, es claramente pertinente establecer guarismos y el CNDU considera adecuado 200 metros en materia de trama vial.

Asimismo, existe consenso en que un condominio de gran extensión pudiera ser de 2 hectáreas, pero, por la diversidad de nuestro territorio, una precisión de este tipo debería consagrarse en la Ordenanza, de modo de poder disponer excepciones, como también delegar algunos elementos a la decisión comunal, en sus propios instrumentos de planificación.

Recalcó que, al realizar una definición de esta naturaleza a nivel de la ley, se corre el riesgo de que sea muy adecuada para ciertas situaciones, pero quizás no para otras.

El señor Sergio Baeriswyl respaldó lo señalado, resaltando que lo que está en discusión con la distancia de 200 metros es la viabilidad funcional de la plataforma pública, o sea, que se permitan las interacciones, recorridos y trazados de servicios adecuados y eficientes.

Reconoció que, si bien esta medida, eventualmente, pudiera incomodar a los desarrolladores de condominios, es perfectamente coherente con las estructuras funcionales que se dan en la periferia urbana. Advirtió que, en cambio, en las áreas urbanas consolidadas, es más frecuente la trama vial octogonal española clásica de 100 por 100 metros.

Observó, a continuación, que la mayoría de las copropiedades que se materializan en la periferia disponen de entre 1 y 1.5 hectáreas, por lo que un límite de 2 hectáreas, permitiría mantener la funcionalidad interna de los condominios y, sobre todo, la prestación eficiente de bienes públicos.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) puso en evidencia que, según el razonamiento expuesto, si se consideraran 200 metros en ambos sentidos, resultan 4 hectáreas y no 2, lo que, a su juicio, es excesivo. Recordó que el damero español contiene manzanas de una hectárea.

Estimó que en la mayoría de las ciudades que son consolidadas o compactas es muy difícil que aparezca un condominio de 4 hectáreas en la zona urbana, pero ello es más posible en áreas de extensión urbana o en comunas en que hay áreas eriazas ya subdivididas.

Apuntó que, de este modo, existirá una ciudad central, con un casco histórico de damero español y, al alejarse, en la periferia, habrá un cordón de grandes condominios de hasta 4 hectáreas, lo que sería un exceso. Manifestó que es responsabilidad del planificador establecer esas condiciones en el plan regulador.

Compartió, con todo, que esta materia debería estar regulada en la Ordenanza y no en la ley de copropiedad inmobiliaria, en donde se ha abordado como consecuencia de la necesidad de asegurar que al interior de los condominios existan ciertas normas básicas de convivencia.

El Honorable Senador señor Montes comentó, en primer lugar, lo dicho por la señora Pilar Giménez en torno a la

participación. En su opinión, ésta no es una organización igual a otras, sino que tiene particularidades, porque reúne a propietarios y residentes. A su juicio, este distingo es uno de los grandes problemas, estableciendo una diferencia con una junta de vecinos u otras instancias sociales, pues en este caso se administran bienes comunes y, además, el juez puede imponer la participación, asemejándose, entonces, más a una sociedad anónima.

Destacó que un principio fundamental que se consagró en la ley N° 19.537, de 1997, fue la autonomía de la voluntad, vale decir, que los propietarios pudieran decidir en torno a la vida en común que, hasta ese momento, era orientada por la ley, que resultaba muy rígida. Asimismo, hasta antes de dicha normativa, el poder se concentraba en los administradores, lo que también se modificó en favor de la comunidad.

En segundo término, comentó que la señora Giménez indicó que el CNDU planteó un máximo de 150 viviendas para las subadministraciones. Aclaró que hasta hace unos años la ley establecía que el límite era de 150 unidades en cada copropiedad, lo que tenía un propósito de administración, pero también vinculado con las características del condominio para que resultara más integrado y con calidad de vida para sus residentes.

Puntualizó que, en su opinión, el diseño arquitectónico debe contemplar la vida de un número acotado de personas. En cambio, la fórmula planteada por el Consejo, de 150 unidades por subadministración, en la práctica no tiene límites, lo que puede resultar inmanejable, como ocurre hoy con copropiedades de hasta 1.500 unidades.

Enfatizó que las subadministraciones tienen limitación de facultades, en tanto algunas de sus decisiones patrimoniales afectan al conjunto de la copropiedad y no solo al sector respectivo. Hizo hincapié en que esto se discutió en la Comisión, tras lo cual se concluyó en la necesidad de un límite para el condominio y no para la subadministración.

En tercer lugar, acerca de la institucionalidad en la materia, aclaró que se ha tratado de mirar desde distintas perspectivas, desde 1997. A su juicio, el Estado no está preparado para un fenómeno que viene creciendo con un ritmo y una envergadura muy importante.

Sostuvo, al respecto, que la sola entrega de facultades al Ministerio, si bien es mejor que carecer de una respuesta, no resuelve el problema. Rememoró que, en la ley original, también se tuvieron en consideración fórmulas como la propuesta de un Registro Nacional de Condominios. Lamentó que, en la discusión de este proyecto, no haya existido disponibilidad para crear dicho catastro, que debería ser, también, comunal y regional.

Expuso que, ante el planteamiento en favor de una superintendencia, tanto el Gobierno anterior como el actual, expresaron su rechazo a la creación de nuevos organismos estatales, proponiendo, en cambio, centralizar las facultades en el MINVU. A su juicio, ello no soluciona el problema, en tanto, hoy el 30% de los chilenos vive en copropiedades, pero dicho porcentaje va creciendo aceleradamente.

Subrayó que éste es uno de los aspectos más insuficientes de la iniciativa, pues implica dejar que cada copropietario y condominio enfrente los problemas por su cuenta, comenzando por los conflictos. En su concepto, en general, los juzgados de policía local tienen una actitud pasiva, siendo excepcionales los casos de una dedicación mayor hacia las copropiedades.

Remarcó la necesidad de continuar reflexionando sobre la materia. Añadió que ha ido formándose la idea de que lo que se requiere es un servicio que no tenga oficinas en todo el país, sino que sea un sistema de recepción de información, integrado con otras necesidades, pero con una capacidad de reacción más centralizada, incluso para adelantarse a crear normas, como en materia de reciclaje de aguas servidas.

Solicitó, posteriormente, clarificar la connotación jurídica de la expresión "extensión urbana". Según sus antecedentes, en un comienzo, ello era regulado por la SEREMI, lo que, al parecer, ha tenido algunos cambios, por lo que, actualmente, la planificación de esa zona no tiene ninguna claridad, mientras, en otros países esto se orienta con 60 años de anticipación.

Añadió que, probablemente, estas zonas de extensión son algo que hay que reforzar, dotándolas de mayor regulación, tanto desde el punto de vista de la planificación, como de la decisión, vale decir, respecto de quién autoriza sus cambios normativos.

Por otra parte, resaltó la importancia de considerar el aspecto tributario en este análisis. Postuló que es muy relevante contar con mayor información y proponer criterios sobre el particular.

Recordó que el Ministerio de Hacienda ha propuesto bajar el límite de exención tributaria para el mayor valor derivado de las ventas de inmuebles, pensando no solo en estas áreas periféricas de las ciudades, sino en el conjunto de compraventas. Resaltó que las consecuencias tributarias estimulan o desestimulan a hacer operaciones de esta naturaleza, pero en nuestro país la regulación es muy permisiva con el negocio inmobiliario. Lamentó la ausencia de intervención del MINVU en este asunto, con una orientación de desarrollo urbano.

Detalló que, en la actualidad, se destinan unos US\$700 millones en materia de crédito IVA a la construcción, por viviendas de hasta 2.000 unidades de fomento de valor de construcción, lo que significa 4.000 UF de valor comercial. Es decir, esta franquicia ha costado al Estado más de US\$25.000 millones a lo largo de los años, favoreciendo la edificación de viviendas de alto valor.

El señor Sergio Baeriswyl comentó que una longitud máxima de 200 metros entre vialidades, proyectada en todas las orientaciones, significa, efectivamente, una extensión de 40.000 metros cuadrados, lo que, a su juicio, es muy amplio. Por lo anterior, estimó pertinente considerar 20.000 metros cuadrados.

Añadió que esa escala beneficia a la infraestructura pública, a la prestación de los servicios asociados y a la cohesión social. Puntualizó que, actualmente, los condominios que se ofrecen incluyen hasta 50 unidades habitacionales. Descartó que se pueda producir algún impacto en la inversión.

Con el mismo objetivo, juzgó aconsejable una cifra máxima de 150 unidades. Recordó que en el CNDU se ha planteado, incluso, que solo sean 100 viviendas, a propósito de la experiencia manifestada por instituciones como Urbanismo Social, que ha expuesto que el límite de convivencia, de construcción de capital social, de confianza, de conocimiento, de solidaridad, se da en un rango de hasta 100 unidades.

Sin embargo, observó que se trata de cambios que deben realizarse gradualmente, por lo que estimó adecuado consagrar un límite de 150 viviendas. Aun cuando en los documentos del Consejo ello se refiere esencialmente a la administración, sostuvo que, si este guarismo se traslada a los conjuntos habitacionales, resultaría coherente con otras dimensiones de la PNDU y con propuestas que han tenido una discusión más exigente. Concluyó, por tanto, que el Consejo no ve inconveniente en esta materia.

La señora Pilar Giménez, respondiendo a las consultas, destacó que hoy los planes reguladores intercomunales tienen la facultad de establecer un límite a la extensión urbana. Por lo anterior, entre el radio urbano, que fija el plan regulador comunal, y este límite de extensión urbana, que plantea el plan regulador intercomunal, se genera esa última área. Apuntó, por tanto, que ella está circunscrita a la existencia del citado instrumento intercomunal.

El Honorable Senador señor Montes preguntó a quién le presentan los proyectos quienes construyen en esta área de extensión.

La señora Pilar Giménez contestó que el permiso de edificación se solicita ante la dirección de obras municipales y, en ese sentido, se considera como área urbana, con la salvaguarda de que se rige por las normas y reglas del plan regulador intercomunal.

Sin embargo, dichos instrumentos, en esas áreas, solamente tienen facultades para definir las vialidades expresas y troncales, vale decir, los ejes estructurantes, y obviamente, ellas no cumplen con las dimensiones de una trama cada 200 metros.

Señaló que, en áreas de extensión urbana de este tipo, en las que hay demanda y se están generando desarrollos, resulta fundamental que el municipio expanda el límite urbano y se haga cargo de generar vías locales y de servicio, realizando las afectaciones de utilidad pública necesarias.

Recalcó que el gran desafío existente es que los planes reguladores comunales tardan mucho tiempo en su tramitación, con un promedio de 8 años, pudiendo realizarse en lapsos más razonables. Resaltó que el CNDU tiene una propuesta para poder elaborarlos en un plazo de 2 años y medio, lo que permitiría un desarrollo sustentable de todas las periferias urbanas, haya o no planes reguladores intercomunales, pues el municipio debería, en forma ágil, generar su planificación comunal.

El Honorable Senador señor Montes consultó quién determina el uso de suelo de las áreas de extensión urbana.

La señora Pilar Giménez expuso que ello es definido por el plan regulador intercomunal.

El Honorable Senador señor Montes solicitó precisar si ello alcanza a las densidades.

La señora Pilar Giménez manifestó que dicho plan no tiene atribuciones para establecer densidades.

El Honorable Senador señor Montes enfatizó que precisamente ahí radica una deficiencia. A su juicio, debe fortalecerse esta figura como parte de la discusión en torno a las áreas rurales, pues la mayor parte de las ciudades no cuenta con planes intercomunales.

El señor Sergio Baeriswyl coincidió con lo expuesto. Planteó la conveniencia de incorporar en todas las ciudades el concepto de “áreas funcionales”, noción emergente a nivel mundial y que pretende denotar que la ciudad es dinámica, que no tiene una frontera estricta entre lo urbano y lo rural, sino que hay una zona importante de

transición que interactúa y funciona permanentemente con la ciudad y que hoy no tiene regulación.

Hizo presente que esto no soluciona, en su totalidad, los problemas planteados en torno al decreto ley N° 3.516, pues éste abarca una zona muy extensa, pero sí lo que está ocurriendo en las periferias de las ciudades.

En relación con el tema tributario, explicó que, habitualmente, resulta difícil conseguir datos del Servicio de Impuestos Internos, no obstante lo cual, estudiarán la materia para tener una dimensión del alcance impositivo de este asunto.

Acerca de la institucionalidad, apreció bastantes coincidencias, en el sentido de que, además de lo ya contemplado en el proyecto, se requiere focalizar los esfuerzos administrativos de supervigilancia, definir sanciones y contar con un Registro Nacional de Copropiedades, que puede hacer posible un monitoreo y visualizar el campo, la extensión y el crecimiento que está teniendo esta modalidad de edificación.

Reconoció que la forma de materializar esa institucionalidad es un asunto aún discutido, respecto del cual, según las limitaciones de tiempo, el Consejo podría hacer una propuesta más profunda. Informó que, en los últimos meses, la instancia ha estado concentrada en proponer soluciones vinculadas a la emergencia habitacional, a los campamentos, problemas en materia de instrumentos de planificación territorial, regeneración urbana e integración social.

El Honorable Senador señor Montes remarcó la dificultad para obtener información tributaria, en tanto el Servicio de Impuestos Internos custodia estrictamente los datos con que cuenta.

El Honorable Senador señor Castro se refirió a la tardanza en la elaboración y actualización de los respectivos planes reguladores, lo que permite que las inmobiliarias adquieran terrenos en las afueras del límite urbano, obtengan cambios de uso de suelo y construyan conjuntos habitacionales.

Cuestionó la utilidad de los instrumentos de planificación territorial en esas condiciones, cuando las urbanizaciones se realizan bastando un cambio de uso de suelo aprobado por el Servicio Agrícola y Ganadero. Acotó que ello refleja falencias en la normativa e institucionalidad.

Se mostró partidario de fijar límites y prohibiciones más claros e inamovibles en la materia, con sanciones drásticas y que sean

aplicables a todos los organismos públicos e incluso a los operadores privados, lo que generaría, además, una señal en favor de la densificación de las ciudades y evitaría a los municipios tener que extender constantemente su radio de acción.

Subrayó que las parcelaciones de agrado, que muchas veces también el SAG autoriza y que, en buena parte de los casos, son viviendas, extienden la ciudad, sin atender a los planes reguladores ni las áreas de extensión urbana, significando un desorden constructivo, al que nadie pone atajo.

El Honorable Senador señor Montes concordó con el Senador señor Castro, en torno a que el problema es que hay una inercia de decisiones inorgánicas, no planificadas, sin criterios, porque existe un retraso muy fuerte de la legislación.

Señaló que, en los hechos, esto se ha resuelto a través de normativa emanada directamente desde el MINVU, que ejerce una serie de facultades reguladoras que, a su juicio, podría estimarse que, en algunos casos, van más allá de lo permitido por la Constitución Política, pero que se han aceptado por la necesidad de reglas más flexibles para ajustarse a una realidad cambiante. Puntualizó que el problema sustantivo es que no hay normas base. Relevó que legislar en esta materia ha sido complejo, por la gran cantidad de intereses comprometidos.

Indicó que lo señalado por doña Pilar Giménez, en torno al área de extensión, puede resultar interesante fortalecerlo, no en forma permanente, sino como un mecanismo para asumir la situación actual. Recogió en esta materia, también, el aludido concepto de áreas funcionales.

A su juicio, nos encontramos en el fin de un ciclo en que las ciudades explotaron, porque hubo más crecimiento e inversión y la norma quedó atrasada, pues no logró ordenar esta situación para planificar y mejorar la calidad de vida de todos, siendo necesario dar racionalidad para que las ciudades que ya crecieron se ordenen y, asimismo, definan cómo van a seguir desarrollándose.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) afirmó que muchas de las materias expuestas deben ser discutidas como enmiendas a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Expresó que uno de los temas que más le preocupa, respecto de los condominios, es el relativo a los seguros. Solicitó al CNDU alguna opinión en relación a dicha temática, particularmente en torno a la posibilidad de estandarizarse como ocurre con los vehículos motorizados. Reiteró que, a su juicio, debería llegarse a un seguro colectivo, único, que comprenda, en el caso de los condominios tipo A, la cobertura por

incendios tanto para los bienes de dominio común como individuales, que sea contratado por el administrador, a través de licitaciones, lo que debería reducir el costo de las primas.

El Honorable Senador señor Soria manifestó su inquietud por la excesiva demora en la aprobación y modificación de los planes reguladores. Según su criterio, los plazos actuales son exagerados y es perfectamente posible agilizarlos, contando con equipos de arquitectura más amplios y especializados.

El Honorable Senador señor Montes planteó que lo expuesto por el Senador señor Soria debe considerarse para las áreas funcionales -a que aludió don Sergio Baeriswyl- o para las de extensión urbana -a que se refirió doña Pilar Giménez-, siendo factible tener avances parciales en el plan regulador en plazos más breves.

A su juicio, el punto en discusión no es solo acerca de la situación al interior de los conjuntos habitacionales, sino en torno a cómo crecen las ciudades con la modalidad de propiedad que son los condominios y que requieren regulación de distinta naturaleza.

Aseveró que este asunto fue planteado por don Sergio Baeriswyl, a propósito del decreto ley N° 3.516. En ese sentido, estimó muy complejo, por ejemplo, que todas las subdivisiones de ese carácter se convirtieran en copropiedades, particularmente para los municipios, que deberían proveerles de servicios.

El señor Sergio Baeriswyl coincidió con que el tema de los condominios rurales es un asunto que debe comenzar a discutirse prontamente, aunque compartió la urgencia de solucionar los serios problemas que existen en el ámbito de las copropiedades.

Apuntó que la mirada del CNDU, respecto del tema de los seguros, es exigente, pues estima que éstos deben comprender los riesgos naturales, aunque ello podría resultar muy ambicioso.

Remarcó que Chile está en el lugar 11° en el ranking mundial de los países más amenazados, por su naturaleza actual y no solo por el cambio climático. Ahora bien, en lo relativo a este último fenómeno, cumple con las siete condiciones de vulnerabilidad y cuyas afectaciones son conocidas.

Reconoció que el aseguramiento de estos riesgos, sea privado o público, genera un costo significativamente elevado para el país y los particulares. Ilustró que, en Colombia, los seguros contra eventos naturales se descuentan del impuesto territorial.

Anticipó, sin embargo, que ello sería más complejo en nuestro país, pues existe una exención que excluye aproximadamente al 80% de las viviendas del pago de contribuciones, pero lo plantea con el objeto de denotar que hay experiencias sobre la forma de compartir el aseguramiento de la infraestructura entre el Estado y los privados.

Recordó que los costos de reconstrucción del 27 de febrero de 2010 fueron del orden de US\$30.000 millones. En ese sentido, está absolutamente demostrado que el aseguramiento de la infraestructura reduce significativamente los montos que debe desembolsar el Estado en estos procesos, particularmente en un país con siniestros tan recurrentes y onerosos.

Recalcó que una nación resiliente debe estar a la vanguardia en materia de aseguramiento en los próximos años, aun cuando la emergencia actual y las restantes prioridades existentes, sobre todo en materia de vivienda, puede hacer prudente que este proceso sea gradual.

En lo que respecta propiamente a incendios, se mostró partidario de un seguro colectivo que asegure tanto bienes de dominio común como los individuales.

En relación a los planes reguladores, expuso que, en un estudio realizado por el Consejo, se constató que la antigüedad promedio de estos instrumentos en el país es de 16 años, pese a que la ley del 2014 obliga a actualizarlos cada 10; el tiempo promedio para su elaboración es de 8 años, y el 30% de las ciudades chilenas no cuenta con estos planes.

Enfatizó que el CNDU aportó al MINVU un documento en que se esboza un mecanismo que permitiría reducir esta tramitación a dos años y medio, sin lesionar la participación ciudadana, lo que sería un avance fundamental para la planificación de las ciudades.

Sin querer adentrarse en el ámbito político, manifestó que puede resultar difícil que un alcalde se interese en iniciar un proceso de elaboración o modificación del plan regulador que no se va a implementar durante su mandato, lo que genera un desincentivo para la planificación de las ciudades. Ello podría resolverse reduciendo los plazos.

El Honorable Senador señor Montes observó que, en las materias en examen, nos encontramos en una situación límite, pues Chile ha venido creciendo considerablemente desde el año 1990 y la legislación está muy atrasada.

Indicó, asimismo, que en nuestro país no hay muchos especialistas preocupados por la ciudad, a diferencia de lo que

ocurre en naciones cercanas, como Colombia, Brasil o Argentina, donde se aprecia una cultura extendida y un abanico de profesionales en estos temas, lo que conlleva que nos quedemos rezagados en el debate, acotándolo a soluciones parciales, sin lograr dar pasos más integrales.

DESCRIPCIÓN DE LAS NORMAS EN CONTROVERSIA, DE OTRAS MATERIAS RELACIONADAS CON LAS MISMAS, Y DE LOS ACUERDOS DE LA COMISIÓN MIXTA

A continuación, se efectúa una descripción de las diferencias suscitadas entre ambas Corporaciones durante la tramitación del proyecto de ley, así como de otras materias relacionadas con las mismas, y de los acuerdos adoptados al respecto.

ARTÍCULO PRIMERO

ARTÍCULO 1º

LETRA B

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente párrafo segundo:

“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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó el párrafo segundo por el siguiente:

“Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, excepcionalmente podrán acogerse al régimen de copropiedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 103.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa detalló que el primer punto en debate está referido a las parcelaciones rurales. Al respecto, la norma pertinente de la ley vigente, el inciso tercero del artículo 1º de la ley N° 19.537, dispone que: “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 normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.”.

Subrayó que la disposición no menciona el decreto ley N° 3.516, pero puede desprenderse que los predios rústicos divididos o subdivididos conforme a dicho cuerpo legal no pueden acogerse al régimen de copropiedad, en tanto éste se orienta al ámbito urbano.

Apuntó, sin embargo, que las parcelaciones de agrado son una realidad y que, en tanto no pueden acceder a esta regulación, tienen normas y reglamentaciones internas similares a una copropiedad.

Reseñó que, en el primer trámite, se aprobó un texto muy explícito que indica que 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.

Con todo, la Cámara de Diputados estimó pertinente que las parcelaciones pudieran disponer de un marco que regule su convivencia, permitiéndoles acogerse al régimen de copropiedad, aun cuando no respecto de todos los títulos de la ley. En consecuencia, se reemplazó el párrafo de que se trata por el siguiente: “Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, excepcionalmente podrán acogerse al régimen de copropiedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 103.” La siguiente lámina reseña lo expuesto:

1 ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY Y CLASIFICACIÓN DE CONDOMINIOS		
1a Parcelaciones rurales (DL 3516/1980) y régimen de copropiedad inmobiliaria. ¿Pueden acogerse?		
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS
<p>LeY 19.537. Artículo 1°, inciso tercero. <i>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 normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.</i></p>	<p>Artículo 1°. B. Emplazamiento de los condominios. <i>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.</i></p>	<p>Artículo 1°. B. Emplazamiento de los condominios. <i>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.</i></p>
<p><i>(en la ley N° 19.537, no se menciona el decreto ley N° 3.516, pero de la norma antes transcrita puede desprenderse que los predios rústicos divididos o subdivididos conforme a dicha normativa no pueden acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria).</i></p>	<p><i>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.</i></p>	<p><i>Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, excepcionalmente podrán acogerse al régimen de copropiedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 103.</i></p>

Acotó que el referido artículo 103 se ocupa de precisar las materias específicas de la ley de copropiedad inmobiliaria que serían aplicables a las parcelas de agrado.

Advirtió que se trata de una discrepancia casi absoluta, en que no es sencillo arribar a una redacción intermedia. Postuló que la única fórmula que observa, en ese sentido, es limitar la aplicación a aquellos predios rústicos que ya se encontraran divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, excluyendo los que se dividan o subdividan en el futuro. Lo anterior, recogería la aprensión de algunos Senadores en el sentido de evitar estimular este tipo de parcelaciones.

El Honorable Senador señor Castro explicó que la norma aprobada en el Senado tiene por objeto desincentivar la subdivisión de tierras agrícolas. Discrepó sobre la propuesta de distinguir entre aquellas divisiones o subdivisiones ya realizadas y las futuras, para efectos de aplicar o no el régimen de copropiedad. Relevó que existen varias iniciativas legales en análisis que buscan dificultar este tipo de parcelaciones.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) resaltó que el objeto de la ley es regular la convivencia al interior de los condominios. Desechó, por tanto, que tenga algún efecto en incentivar o desincentivar un cierto tipo de urbanización o de subdivisión de la tierra.

Consideró que, si el objetivo es evitar las parcelaciones de 5.000 m², sea para segundas viviendas o residencias habituales, debería impulsarse una modificación del artículo 55 de la LGUC o del decreto ley N° 3.516.

Hizo presente que, en estos condominios de viviendas que se edifican en parcelas de 5.000 m² o en las construcciones que surgen de la aplicación del artículo 55 de la LGUC, deben adoptarse decisiones sobre la administración de espacios comunes, el abastecimiento de agua o la seguridad, vale decir, los mismos problemas que puede tener un edificio en el área urbana, lo que, a su juicio, amerita la aplicación de la ley de copropiedad.

Ahondó en que estas situaciones se dan en zonas que no son agrícolas, pese a estar en el área rural, vale decir, suelos clase 7, en que muchas personas eligen vivir, como primera vivienda, buscando una mejor calidad de vida, y necesitan resolver sus problemas de convivencia en una copropiedad.

El Honorable Diputado señor Winter, pese a compartir el concepto de fondo planteado por el Senador señor Castro, manifestó que la normativa en estudio debe evaluarse en función de su objetivo específico, esto es, regular la convivencia entre quienes comparten una copropiedad, sin atribuirle finalidades que no le son propias.

El Honorable Senador señor Montes expresó que, a su juicio, este cuerpo legal no solo regula la convivencia, sino también se vincula con la propia existencia de estas figuras. Recordó que, en la discusión de la ley N° 19.537, esta materia generó una gran controversia entre ambas Cámaras.

Añadió que existe una fuerte presión de los tenedores de propiedades rurales para utilizar la ley de copropiedad en áreas en que no corresponde hacerlo, como una forma de urbanizar, de este modo, zonas que deben acogerse a otras disposiciones.

Expuso que, durante la gestión del ex Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Jaime Ravinet, se promovió una modificación tendiente a urbanizar el área rural, respecto de terrenos de gran extensión, como consecuencia de un acuerdo entre Chile y Malasia, que no se ha aplicado.

Remarcó que la urbanización y sus reglas son propias de las áreas del mismo carácter. La excepción la constituye el artículo 55 de la LGUC, que es objeto de severas críticas desde los ambientes académicos y especialistas, en tanto vulnera la planificación territorial. Ilustró que dicho precepto buscó solucionar una situación puntual de la IV Región y terminó transformándose en una excepción general para construir fuera del radio urbano.

Descartó que esta sea la instancia para discutir sobre tal precepto, pero sí es necesario definir en qué condiciones las construcciones en el ámbito rural podrían acogerse a la ley de copropiedad.

Respecto del decreto ley N° 3.516, subrayó que una normativa de ese tipo es una excepción en el mundo. Su efecto ha sido una excesiva subdivisión de tierras agrícolas. En diversas ocasiones se ha intentado terminar con este mecanismo, lo que no ha prosperado, a su juicio, por los intereses de quienes disponen de estos inmuebles.

Observó, sin embargo, que también hay aplicación de dicha normativa en zonas urbanas, en el caso de predios que al momento de subdividirse se encontraban en el ámbito rural, verificándose, posteriormente, cambios en los planes reguladores.

En su concepto, para que estas parcelaciones puedan sujetarse a la ley de copropiedad inmobiliaria, debería exigírseles que dejen de estar acogidas al decreto ley N° 3.516 y, por tanto, a los beneficios que da este cuerpo legal. Estimó que, en dichos casos, al urbanizarse, se debieran pagar los impuestos que correspondan.

Puntualizó que en la legislación europea hay normas de excepción que permiten a predios de ciertas características mantener su destino agrícola al interior del radio urbano, pero con un fuerte recargo impositivo cuando deciden dejar esa condición, destinado a compartir la plusvalía con la ciudad.

Recalcó que no es partidario de abrir posibilidad alguna para urbanizar lo rural y, por tanto, consideró que el régimen de copropiedad inmobiliaria es propio de la zona urbana, con la única excepción del artículo 55 de la LGUC. En consecuencia, las divisiones y subdivisiones emanadas del decreto ley N° 3.516 debieran quedar excluidas de la normativa en debate.

El Honorable Senador señor Sandoval advirtió la complejidad de este tema. Enfatizó que en muchas ciudades del país se observa una subdivisión de este tipo en la periferia. Compartió que una norma de esta naturaleza no puede transformarse en una disposición de aplicación general.

Planteó la necesidad de generar alguna solución intermedia, con una redacción que evite que por esta vía se dé lugar a subterfugios que produzcan efectos distintos a los deseados en cuanto a regular la convivencia dentro de las copropiedades.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) reiteró que se trata de abordar una situación de hecho que afecta a

muchas personas que han optado por esta forma de vida y que requieren resolver los problemas de convivencia derivados de la existencia de espacios comunes, servidumbres de paso, etc.

El Honorable Senador señor Montes señaló que considera que el decreto ley N° 3.516 debería ser derogado, pues se ha transformado en un mecanismo para subdividir excesivamente las zonas agrícolas, sin exigencias básicas de urbanización, que luego deben ser asumidas por el Estado.

Indicó que el régimen de copropiedad implica la existencia de bienes de carácter particular y bienes comunes, estructura que no siempre es aplicable en las parcelas de agrado, en las que habitualmente existe solo un título individual. Apuntó que la venta de derechos sobre esas parcelas está tratando de ser evitada en la ley sobre loteos irregulares.

Recordó que, en cierta ocasión, también se planteó la posibilidad de sujetar al régimen de copropiedad a comunidades de la zona norte, algunas vinculadas a etnias originarias, en que no había propiedad individual, sino solo bienes comunes. Sin embargo, se concluyó que para hacerlo debían, primeramente, alterar su condición jurídica y encontrarse en el radio urbano.

El Honorable Senador señor Sandoval insistió en la posibilidad de elaborar alguna opción intermedia que reconozca la realidad de aquellas parcelaciones ya constituidas y que les permita exclusivamente resolver sus problemas de administración y convivencia.

El señor Gonzalo Gazitúa se refirió al artículo 103, que constituye la restante regulación propuesta por la Cámara de Diputados para esta materia. Denotó que éste se refiere a “Los conjuntos de parcelaciones rurales”, vale decir, aquellos terrenos individuales de 5.000 m² en que, además, pueden existir bienes comunes, tales como caminos interiores, portería, alguna edificación de esparcimiento y, por tanto, sus propietarios tienen el dominio de su unidad y son copropietarios de dichas instalaciones, respecto de las cuales deben adoptar decisiones.

Agregó que lo aprobado en segundo trámite les permite acogerse especialmente a los párrafos y títulos referidos a tener una asamblea, poder adoptar definiciones con diverso quórum, según su naturaleza, contar con un reglamento de copropiedad, disponer de un administrador, esto es, resolver asuntos cotidianos, más allá de si se trata de inmuebles rurales o urbanos. Acotó que, quizás, el texto del artículo 103 es muy extenso, incorporando algunas menciones que pudieran resultar excesivas.

Con todo, excluyó la posibilidad de que se sujeten a esta normativa aquellas parcelas que se vuelvan a subdividir internamente, ya que esa hipótesis no ha estado en el debate.

Asimismo, descartó que acogerse al régimen de copropiedad constituya un incentivo a este tipo de divisiones y subdivisiones de predios rústicos, en tanto utilizar o no el decreto ley N° 3.516 parece independiente de estas definiciones.

En su concepto, un punto de equilibrio podría ser dejar claro que la aplicación del régimen de copropiedad en el caso en cuestión está acotada a situaciones como las mencionadas, a saber, respecto de los órganos de administración, la forma de adoptar decisiones o contar con administrador.

El Honorable Senador señor Montes observó que el propio artículo 103 obliga a las parcelaciones que deseen acogerse a este régimen a cumplir todas las exigencias de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y del decreto ley N° 3.516, que no permiten más que una vivienda en cada parcela.

Señaló que, en un plano más general, esto tiene que ver con que los límites urbanos de todas las ciudades han empezado a tener una fuerte presión, entre otras cosas, porque los planes reguladores en las comunas medianas y pequeñas e, incluso, en algunas grandes, no están funcionando, lo que hace surgir el interés por regularizar estas situaciones que se encuentran en la periferia.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) llamó a concentrar el debate en regular la convivencia en una copropiedad, en que coexisten bienes comunes e individuales.

Enfatizó, asimismo, que las direcciones de obras municipales no se rigen por la ley de copropiedad inmobiliaria para recepcionar una vivienda, una urbanización o un loteo, en tanto el marco regulatorio para ello es la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza y el plan regulador comunal.

Insistió en que la carencia de un mecanismo para zanjar las controversias en este tipo de parcelaciones lleva a conflictos y a la imposición de la fuerza, en lugar de alentarse la necesaria coordinación entre vecinos en asuntos tan básicos como los accesos o el abastecimiento de agua.

El Honorable Senador señor Montes sostuvo que las direcciones de obras son fundamentales en la aplicación de esta ley, toda vez que son las que definen y reconocen los condominios,

declarándolos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, como se indica en el aludido artículo 103.

Reiteró que ampliar el ámbito de aplicación de la ley a toda el área rural constituye un gran riesgo, por lo que sugirió buscar un sistema propio para esos sectores en lugar de hacerles extensiva una norma que está pensada para otra realidad.

Cabe señalar que, en relación con la temática en examen, la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Castro, Montes y Sandoval, y Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter, acordó oficiar a la señora Ministra de Agricultura, a fin de que dé su opinión en torno a la pertinencia de sujetar al régimen de copropiedad inmobiliaria a los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980.

En una ocasión posterior, **el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, expresó que se han recogido diversas opiniones en el sentido de que resultaría complejo que la ley de copropiedad inmobiliaria se aplique a conjuntos que no contemplan, en estricto rigor, bienes comunes y uso habitacional, sino que, en muchos casos, agrícola, lo que, además, sería una señal confusa que podría incluso interpretarse como una especie de regularización de inmuebles que no están cumpliendo adecuadamente con el decreto ley N° 3.516.

Reconoció que lo anterior no resolverá las dificultades de convivencia que se dan en estas parcelaciones, cuestión que debería ser objeto de una modificación integral de la normativa sobre construcciones en el área rural.

Señaló que las razones anteriores han llevado a la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios a sugerir que se acoja lo decidido en el primer trámite constitucional por el Senado, excluyendo, por tanto, a las denominadas parcelaciones de agrado del régimen de copropiedad inmobiliaria; consecuentemente, correspondería, además, rechazar el artículo 103 incorporado por la Cámara de Diputados en segundo trámite constitucional.

Puntualizó que podría estudiarse la posibilidad de que, excepcionalmente, este régimen se aplicara solo a los conjuntos acogidos al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, pero, en ningún caso, a los comprendidos en el decreto ley N° 3.516.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) hizo énfasis en que este tema fue ampliamente discutido en la

Cámara de Diputados, considerando que existen situaciones de hecho, de larga data, en que no se trata de segundas viviendas, sino de residencias habituales, las que enfrentan las problemáticas propias de la vida en común.

Coincidió, sin embargo, en que hay otras leyes implicadas y que, probablemente, este asunto debe abordarse de un modo diferenciado y no en la normativa en debate. Hizo presente que los planes reguladores debieran establecer, por ejemplo, zonas de protección agrícola, aunque ello no resuelve situaciones como las que hoy ocurren y que no se refieren a casos irregulares, como la venta de derechos, sino a subdivisiones realizadas conforme al decreto ley N° 3.516 por personas que viven permanentemente en el lugar.

Se trata de temas que no han logrado ser resueltos y hay que atender prontamente, no necesariamente en lo referido a futuras subdivisiones, sino, especialmente, en relación con las ya efectuadas.

El Honorable Senador señor Montes compartió lo recién expresado, aunque con algunos matices. Manifestó que, respecto de la existencia de urbanizaciones en zonas rurales, debe analizarse cómo incorporarlas al área urbana -lo que pudiera abordarse en el proyecto que modifica la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos-, y, una vez que ello ocurra, aplicarles, consecuentemente, la ley de copropiedad inmobiliaria.

Acotó que, en el estudio del aludido proyecto, si bien se ha advertido que es un asunto complejo, se han recogido algunas sugerencias en torno a la forma de resolver la situación, por ejemplo, mediante la ampliación del área de extensión urbana.

Resaltó que lo dicho no significa resolver íntegramente el problema, más aún, teniendo en cuenta la particular situación alrededor de los lagos, en la costa o en las tierras indígenas.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) sostuvo que existe mucho interés en ampliar las áreas de extensión urbana para resolver estos problemas, lo que ameritaría avanzar en las modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el tema de la planificación, y, además, en el proyecto aludido precedentemente.

Distinguió, en el caso de las parcelas de 5.000 mts², entre la subdivisión conforme al decreto ley N° 3.516, y la venta de derechos sobre ellas, pues son dos temáticas distintas, pero que suceden una después de la otra, siendo la última la que más complica a los alcaldes de algunas comunas.

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó proponer que se acoja el texto aprobado por el Senado en primer trámite constitucional.

- Este acuerdo fue adoptado por 6 votos a favor y una abstención. Votaron positivamente, los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y los Honorables Diputados señora Luck y señor Winter. Se abstuvo, el Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo).

Al fundamentar su abstención, el Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) expresó que votaba de esa forma, puesto que fue uno de los precursores de la modificación en segundo trámite constitucional. Resaltó la relevancia de solucionar esta temática, en tanto es un problema que afecta a muchas comunas del país, ya sea en una posterior enmienda a la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en el proyecto que modifica la ley N° 20.234, que establece un procedimiento de saneamiento y regularización de loteos, actualmente radicado en el Senado.

Por su parte, **el Honorable Diputado señor Winter fundó su voto afirmativo**, remarcando su convencimiento en cuanto a la necesidad de solucionar el problema al que se ha hecho referencia. Reconoció, sin embargo, que, probablemente, ésta no es la instancia apropiada y que la iniciativa en trámite amerita ser despachada a la brevedad, sin alterar su naturaleza.

- - -

LETRA C

Letra b)

Es del siguiente tenor:

“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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, explicó que la letra C del artículo 1° detalla los tipos de condominios existentes. Aclaró que dicho literal fue aprobado en idénticos términos por el Senado y la Cámara de Diputados, por lo que, en estricto rigor, no hay controversia. Sin embargo, durante el tercer trámite, se realizaron algunas observaciones, vinculadas con lo relativo a las parcelas de agrado y la situación de la ruralidad. Con todo, remarcó que los condominios de sitios urbanizados están circunscritos al área urbana, lo que la propia definición recalca.

Recapituló que el texto visado por ambas Cámaras establece que los condominios tipo B son aquellos en que existen construcciones o proyectos de construcción aprobados. El reglamento vigente, por su parte, precisa que estos últimos son aquellos en que conste que no se requiere la ejecución de obras de urbanización, en que las obras de urbanización requeridas han sido ejecutadas o que cuenten con certificados de urbanización garantizadas.

Vale decir, se trata de condominios en que el sitio debe encontrarse en condiciones de ser edificado, sea en el mismo momento en que se desarrolla el condominio, o bien, se adquiere solo el sitio y las construcciones se realizan con posterioridad, para lo que existen o están garantizadas las obras de urbanización.

En el régimen actual, no queda claro que la urbanización requerida debe llegar hasta el sitio mismo y no solo hasta el condominio, lo que se desea precisar.

Señaló que la propuesta pertinente, elaborada por la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios, consiste en mantener -solo con correcciones formales menores- lo ya aprobado por ambas Cámaras, incorporando, en la norma de que se trata, la siguiente oración final:

“Lo anterior es sin perjuicio de la obtención del correspondiente permiso para la edificación conjunta de los sitios, por parte del titular del proyecto, o bien, de la obtención de los respectivos permisos para la edificación de los sitios, por parte de quienes adquieran dichas unidades.”.

La siguiente lámina da cuenta de la sugerencia formulada:

1 ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY Y CLASIFICACIÓN DE CONDOMINIOS			
1b Precisiones respecto a los Condominios Tipo B (Condominios de Sitios Urbanizados)			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Ley 19.537. Artículo 1°, inciso tercero. 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 [...]</p> <p>DS 46/1998. Artículo 2° (definiciones). Predios con proyectos de construcción aprobados: Los que cuenten, o lo menos, con certificado extendido por la Dirección de Obras Municipales en que conste que no se requiere la ejecución de obras de urbanización o que las obras de urbanización requeridas han sido ejecutadas, o los que cuenten con certificado de urbanización garantizada.</p>	<p>Artículo 1°. C. Tipos de condominios.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 1°. C. Tipos de condominios.</p> <p>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, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. Estos condominios requieren, al menos, la aprobación y ejecución de un permiso que contemple las redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y/o las obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, que fueren necesarias para que los sitios puedan ser edificados y habilitados para su uso urbano, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior es sin perjuicio de la obtención del correspondiente permiso para la edificación conjunta de los sitios, por parte del titular del proyecto, o bien, de la obtención de los respectivos permisos para la edificación de los sitios, por parte de quienes adquieran dichas unidades.</p>	

Los Honorables Senadores señores Sandoval y Castro expresaron su acuerdo con la proposición. Asimismo, el Honorable Diputado señor Winter estimó que se trata de una solución razonable.

El Honorable Senador señor Montes valoró la propuesta. En su opinión, para que exista un condominio de sitios urbanizados debe estar aprobado el alcantarillado y las redes de servicios básicos, no solo en la parte interna, hasta cada uno de los sitios, sino en el exterior hasta el acceso al condominio, conectado con el resto de la red urbana.

El señor Gonzalo Gazitúa confirmó que efectivamente ello es lo que la norma establece.

El Honorable Senador señor Soria solicitó precisar a quién corresponde financiar la extensión de la red, tanto hasta la urbanización como a los domicilios. Manifestó que las concesionarias exigirían cobros por ampliar las redes hasta las nuevas zonas residenciales.

El Honorable Senador señor Montes apuntó que las concesionarias tienen una zona de concesión asignada, dentro de la cual están obligadas a disponer de capacidad para prestar el servicio, lo que debe confirmarse antes de la edificación, a través de la certificación de factibilidad. Acotó que la construcción de las redes respectivas debe ser financiada por el desarrollador del proyecto.

A juicio del Honorable Senador señor Soria, ello debería ser costado por las concesionarias, en el entendido de que se trata de una obra necesaria para la prestación del suministro.

El Honorable Senador señor Montes hizo presente que, cuando las empresas sanitarias eran públicas, instalaban el agua potable y alcantarillado hasta el domicilio mismo. Sin embargo, posteriormente, se modificó la normativa, disponiendo que la obligación de las concesionarias respecto de la red exterior es la mantención, pero la construcción de las redes es parte del proyecto habitacional.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que la inquietud del Senador señor Soria está regulada en la Ley General de Servicios Sanitarios, que, entre otros asuntos, aborda la factibilidad de la conexión de agua potable y alcantarillado y las ampliaciones del territorio operacional.

Añadió que para desarrollar un proyecto habitacional debe obtenerse la certificación de factibilidad, otorgada por la respectiva concesionaria de servicios sanitarios, y, si es necesario ejecutar obras interiores del condominio, éstas son de cargo de quien desarrolle el proyecto, pero la extensión de la red hasta el emplazamiento dependerá, entre otros aspectos, de si está dentro del territorio operacional de la empresa y si se requiere alguna ampliación de las redes, lo que se encuentra normado en la ley.

El Honorable Senador señor Montes indicó que la inquietud del Senador señor Soria resulta atendible, ya que pueden advertirse diversos casos en que se están construyendo edificios sin factibilidad real.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita, por 6 votos a favor y una abstención. Votaron positivamente, los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Sandoval, y los Honorables Diputados señora Luck y señores Espinoza (don Fidel) y Winter. Se abstuvo, el Honorable Senador señor Soria.

- - -

ARTÍCULO 2º

Contiene diversas definiciones.

Número 4)

“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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa advirtió que esta materia no fue objeto de divergencia entre ambas Cámaras. Sin embargo, se viene proponiendo una precisión, en el marco de una discusión más global, planteada en el tercer trámite, referida a la definición y jerarquía de los órganos de administración y, más específicamente, acerca de la necesidad de relevar el rol de la asamblea y el comité, puntualizando la subordinación del administrador a esos órganos.

Por tal motivo, en la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios, se concordó en la pertinencia de reemplazar distintos preceptos con dicha finalidad, el primero de los cuales es éste, en que se define la asamblea de copropietarios. Resaltó que la diferencia más sustantiva radica en que el texto propuesto califica a la asamblea como el principal órgano decisorio y de administración del condominio, lo que se expresa en la siguiente lámina:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
(Ni la ley vigente ni su reglamento contemplan una definición de "asamblea de copropietarios")	Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por: 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.		Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por: 4) Asamblea de copropietarios: principal órgano decisorio y de administración de un condominio, integrado por los propietarios de las distintas unidades que lo conforman y que se encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señora Luck y señores Espinoza (don Fidel) y Winter.

- - -

Número 5)

“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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa indicó que la mesa técnica integrada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios, en el marco de un conjunto de precisiones referidas al rol de los órganos de administración, propone reemplazar este numeral, ya que el precepto de que se trata, más que una conceptualización, es una explicación de la forma de conformar el comité. En su lugar, se viene planteando una definición mucho

más comprensiva de sus diversas facultades y obligaciones, lo que se detalla a continuación:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley 19.537. Artículo 2°. 7.- <i>Comité de Administración:</i> aquel elegido por la asamblea de copropietarios para su representación, conforme al artículo 21 de esta ley.	Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por: 5) <i>Comité de administración:</i> 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.		Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por: 5) <i>Comité de administración:</i> órgano encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios y que se encuentra mandatado por ésta para tomar conocimiento sobre información relevante relacionada con el funcionamiento y administración del condominio, adoptar decisiones en la materia, impartir instrucciones al administrador, establecer reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los bienes comunes e imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento, entre otras funciones que le encomienda esta ley al referido comité o a su presidente.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señora Luck y señores Espinoza (don Fidel) y Winter.

- - -

Número 6)

“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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que la mesa técnica integrada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios propone reemplazar este numeral, con el objeto de precisar más claramente la subordinación del administrador a la asamblea y el comité, enfatizando el deber de aquél de sujetarse a las instrucciones que éstos le impartan, lo que se refleja en la lámina siguiente:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
8.- <i>Administrador:</i> la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la presente ley, a su reglamento y al reglamento de copropiedad.	6) <i>Administrador:</i> 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.		6) <i>Administrador:</i> la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio, conforme a esta ley y su reglamento, al reglamento de copropiedad y a las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración. El administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta ley para el desempeño de dicha labor.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señora Luck y señores Espinoza (don Fidel) y Winter.

- - -

Número 7)

“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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, expuso que se trata de una de las normas en que se busca precisar el rol y jerarquía de los órganos de administración. Advirtió que la propuesta elaborada por la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios, más que la función en sí, regula un sistema, en tanto no solo implica la creación del cargo de subadministrador, sino también de órganos diferenciados como la asamblea y el comité de los respectivos sectores, lo que se detalla en la siguiente imagen:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Ley N° 19.537. Artículo 25.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en 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 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.</p>	<p>Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:</p> <p>7) Subadministración: sistema de administración de un sector del condominio, respecto del cual sus copropietarios se encuentran facultados para adoptar decisiones y efectuar acciones relacionadas con el uso, administración y mantención de los bienes comunes que corresponden a dicho sector, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto.</p>	

Recordó que las subadministraciones existen en la ley vigente y tienen lugar, principalmente, en condominios con edificios o sectores independientes, en que cada uno adopta sus decisiones, sin perjuicio de aquellas sobre bienes comunes de toda la copropiedad, que deben tomarse en conjunto.

En una ocasión posterior, **el señor Gonzalo Gazitúa** observó que es necesario precisar la definición de subadministración, con el objeto de resaltar que sus atribuciones se circunscriben únicamente al uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que correspondan al respectivo sector, como se expone en la siguiente imagen:

2 ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN (ROL, JERARQUÍA Y REQUISITOS)			
2d Subadministración de condominios			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 25.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en 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 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.	Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por: 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 octo de constitución de la subadministración, si corresponde. El subadministrador deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos por esta ley para el administrador.	Artículo 23 (inciso primero).- 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.	Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por: 7) Subadministración: sistema de administración de un sector del condominio, respecto del cual sus copropietarios se encuentran facultados para adoptar decisiones y efectuar acciones relacionadas <u>únicamente</u> con el uso, administración y mantención de los bienes <u>y servicios</u> comunes que corresponden a dicho sector, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto.
	Artículo 23 (inciso primero).- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio. 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.	Artículo 23 (inciso primero).- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio. 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.	

Subrayó que la subadministración tiene un alcance claramente delimitado al sector pertinente, como el ascensor de una torre, pero que no se extiende a aspectos de la copropiedad en su conjunto, como el parque o los accesos del condominio.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) expresó que, a su parecer, habría que precisar que el objeto de la subadministración debe enfocarse en aquellos bienes y servicios comunes que corresponden “exclusivamente” al sector respectivo.

- La Comisión Mixta aprobó la nueva proposición descrita -con la enmienda sugerida en el párrafo precedente-, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Número 11)

“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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa manifestó que, atendidos los acuerdos adoptados por la Comisión, debe adecuarse la definición del fondo común de reserva, eliminando la mención al porcentaje de recargo y la periodicidad, que solo quedará vigente en el artículo 39 para las copropiedades no regidas por el Título XII. La propuesta es la siguiente:

7 CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES			
7c Reglas especiales para la formación del fondo común de reserva			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
(Ni la ley vigente ni su reglamento contemplan una definición de "fondo común de reserva").	<p>Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:</p> <p>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.</p>		<p>Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:</p> <p>11) Fondo común de reserva: fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, incluidas las indemnizaciones y gastos por el eventual término de la relación laboral del personal contratado, si lo hubiere.</p>

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señora Luck y señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 4°

Inciso final

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó el siguiente inciso final:

“En caso de que un condominio incluya viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, ni el reglamento de copropiedad ni los órganos de la administración del condominio, incluida la asamblea de copropietarios, podrán adoptar decisiones ni efectuar acciones que restrinjan o perturben el legítimo ejercicio de los derechos por parte de quienes habitan en las mencionadas viviendas.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa observó que esta disposición se inserta en el rubro de los deberes y derechos de los copropietarios.

En lo puntual, se trata de la protección, especialmente de residentes de viviendas sociales, respecto de decisiones discriminatorias de los órganos de administración, lo que fue incorporado en la Cámara de Diputados.

Resaltó que, si bien la discrepancia se centra en el aludido inciso final, para entender su sentido debe analizarse el artículo íntegramente, particularmente sus incisos primero y tercero, que exponen los principios generales en torno al uso de los bienes comunes, esto es, el derecho a utilizarlos y el deber de no perturbar el legítimo derecho de los demás.

Recordó que el inciso final incorporado en segundo trámite generó reparos en el Senado, no tanto por su contenido, sino por la forma negativa en que está redactado, rechazándose para buscar una fórmula aplicable a todos los condominios y que se exprese en términos más positivos.

El siguiente cuadro ilustra los textos aprobados en los trámites anteriores y la propuesta de redacción de la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537, Artículo 13 (inciso primero, primera parte).- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.	Artículo 4° (inciso primero).- 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.		
Ley N° 19.537, Artículo 32 (inciso primero).- 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 ocupantes del condominio.	Artículo 4° (inciso tercero).- 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.	Artículo 4° (inciso final).- En caso que un condominio incluya viviendas sociales o destinadas a beneficiarias de los programas habitacionales del Estado, ni el reglamento de copropiedad ni los órganos de la administración del condominio, incluida la asamblea de copropietarios, podrán adoptar decisiones ni efectuar acciones que restrinjan o perturben el legítimo ejercicio de los derechos por parte de quienes habitan en las mencionadas viviendas.	Artículo 4° (inciso final).- La asamblea de copropietarios y los demás órganos de administración del condominio deberán resguardar que las decisiones que adopten y las funciones que ejerzan no perturben ni restrinjan arbitrariamente el legítimo ejercicio de derechos por parte de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, especialmente de aquellos que habitan en viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado.

Remarcó que dicha propuesta hace mención a la perturbación arbitraria, en tanto podrían existir restricciones de tipo general que no se funden en el carácter de vivienda social de algunas unidades.

El Honorable Senador señor Montes sostuvo que la norma apunta a la integración social en los condominios. Agregó que el decreto supremo N° 19 ha generado dificultades, por la diversidad de los

residentes, existiendo algunas experiencias negativas, lo que obliga a incorporar este tipo de disposiciones.

El Honorable Diputado señor Winter hizo hincapié en que la disyuntiva no radica en una redacción de naturaleza positiva o negativa, sino que lo aprobado en la Cámara de Diputados es una prohibición, mientras que el texto que se propone es una recomendación o sugerencia a los órganos de administración. Subrayó que esa diferencia es la que permitiría que, si algún órgano realiza una distinción arbitraria, pueda ser anulable.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) relevó que el texto que se viene proponiendo está formulado en términos imperativos, a través de la expresión “deberán resguardar”.

El Honorable Diputado señor Winter insistió en que lo relevante es que la vulneración de una prohibición conllevaría la nulidad del acto, por transgredir la ley.

También le preocupa que la discriminación pudiera provenir de alguna decisión no destinada directamente a producir dicho efecto, sino que ésta pudiera orientarse a otro objetivo y, colateralmente, terminar perjudicando a los residentes de viviendas sociales.

El Honorable Senador señor Montes coincidió con el Diputado señor Winter, en orden a que resulta importante dejar establecido que la consecuencia de adoptar decisiones discriminatorias debería ser su nulidad.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) advirtió que ello debe analizarse en conjunto con los incisos precedentes, que son bastante clarificadores.

El señor Gonzalo Gazitúa hizo presente que existen otros artículos en el proyecto que recogen este punto. Mencionó, por ejemplo, el artículo 10, que se refiere a la acción de impugnación del reglamento, donde se señala que son nulas absolutamente las disposiciones de éste que no se ajusten a las normas legales, y el artículo 8°, que señala que el reglamento no puede vulnerar la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación. De lo expuesto, coligió que si el mismo tuviera una norma discriminatoria sería anulable a través de esta acción de impugnación.

A su turno, el artículo 17 alude a las decisiones del comité y, especialmente, a la facultad de dictar normas sobre el uso y administración de los bienes comunes, las que también se encuentran limitadas, dado que no podrán establecer discriminaciones arbitrarias.

Enfatizó que el artículo 4° consagra una regla residual, respecto a la posibilidad de que los órganos de administración del condominio tomen medidas arbitrarias, pero al regularse las decisiones concretas de aquéllos ya se ha adoptado un criterio prohibitivo. Asimismo, si se suscitara problemas entre copropietarios, a ello se refiere el inciso tercero, pudiendo recurrirse a los tribunales del caso, a través de los mecanismos de resolución de conflictos que la misma ley contempla.

Recalcó que deben observarse en conjunto las disposiciones consignadas, incluyendo el artículo 4°, en tanto los mecanismos de resguardo están en la misma ley.

El Honorable Diputado señor Winter manifestó su inquietud por la incorporación de la expresión “arbitrariamente”, pues podría haber casos en que la decisión tenga alguna justificación medianamente razonable, pero aplicada a un tipo de usuarios pudiera terminar perjudicándolos de una forma colateral.

El Honorable Senador señor Montes solicitó revisar, en lo pertinente, el artículo 1°, letra D), que puede tener vinculación con lo expuesto, en tanto podría permitir diferenciar derechos sobre distintas partes del condominio. Señaló que debe quedar claro que dentro de una copropiedad todos tienen derechos y éstos no pueden ser restringidos por los órganos de administración.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, expuso que, en el caso de la letra D del artículo 1°, se trata de derechos sobre un sector, por lo que se excluye la posibilidad de arbitrariedad, puesto que los residentes que pertenecen al mismo sector tienen iguales derechos.

Por otro lado, explicó que la aludida expresión “arbitrariamente” permite distinguir respecto de medidas generales. El punto de fondo es que no puede existir una diferencia que se fundamente en el carácter social de alguna vivienda, en lo que, a su juicio, hay pleno acuerdo.

En una ocasión posterior, **el referido asesor legislativo del MINVU** recordó que, en el debate sobre la norma en examen, se ha tenido especialmente presente la situación de las viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, particularmente en cuanto a los proyectos de integración social.

Destacó, además, que se ha atendido al interés expresado por algunos parlamentarios en cuanto a que quede de manifiesto que, en caso de que alguna disposición transgreda el principio por el que se vela, debiera ser nula, lo que se logra a través de una referencia a los

artículos 10 y 44 de esta ley, que se refieren a la acción de nulidad y a la función correspondiente del juez de policía local, respectivamente. Con esas consideraciones, la aludida mesa técnica propone la siguiente redacción para el inciso final en análisis:

4 DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS		
4a Resguardo del legítimo ejercicio de derechos, especialmente de familias que habitan viviendas sociales		
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 13 [inciso primera, primera parte].- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.	Artículo 4° [inciso primera].- 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.	
Ley N° 19.537. Artículo 32 [inciso primero].- 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 ocupantes del condominio.	Artículo 4° [inciso tercera].- 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. Artículo 4° [inciso final].- En caso que un condominio incluya viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, ni el reglamento de copropiedad ni los órganos de la administración del condominio, incluida la asamblea de copropietarios, podrán adoptar decisiones ni efectuar acciones que restrinjan o perturben el legítimo ejercicio de los derechos por parte de quienes habitan en las mencionadas viviendas.	Artículo 4° [inciso final].- La asamblea de copropietarios y los demás órganos de administración del condominio deberán resguardar que las decisiones que adopten y las funciones que ejerzan no perturben ni restrinjan arbitrariamente el legítimo ejercicio de derechos por parte de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, especialmente de aquellos que habitan en viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado. <u>Cualquier contravención a lo establecido en este artículo podrá ser objeto de la acción de nulidad referida en los artículos 10 y 44 de esta ley.</u>

El Honorable Diputado señor Winter expresó su acuerdo con tal redacción, si bien advirtió que, aunque la norma no lo señalara, la interpretación correcta debería llevar a la misma conclusión.

El señor Gonzalo Gazitúa coincidió con ello, remarcando que la mención a los preceptos indicados se agregó, aún sin ser estrictamente necesario, especialmente con un sentido pedagógico, a fin de denotar el procedimiento a seguir para quienes puedan ser objeto de estas conductas.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) manifestó la conveniencia de precisar la expresión “ocupantes”, consignando algún concepto como “autorizados” o “legales”, que haga alusión a la legitimidad de dicha tenencia. Subrayó que no tiene dudas respecto de la invulnerabilidad del ejercicio de los derechos, sea que se trate de copropietarios, arrendatarios u ocupantes, pero enfatizó en la pertinencia de aclarar el alcance de este último término.

El señor Gonzalo Gazitúa apuntó que, a propósito del archivo de documentos del condominio, aludido en el inciso quinto del artículo 9°, el respectivo numeral 6) contempla el registro de copropietarios que incluía la misma individualización, en la que se incorporó una precisión acerca de los ocupantes, mediante la frase “en virtud de otros

títulos, tales como derechos reales de usufructo, habitación o herencia o derechos personales como el comodato”.

A juicio del **Honorable Senador señor Montes**, la disposición contiene dos aspectos. Por una parte, la obligación de que se resguarden, por igual, los derechos de todos los residentes, sea que se trate de copropietarios, arrendatarios u ocupantes, y, por otra, la responsabilidad de éstos últimos por sus acciones y la corresponsabilidad de los dueños por ellas.

El Honorable Diputado señor Winter recordó que, según el Derecho Civil, una persona que está ocupando físicamente un inmueble no necesariamente tiene la categoría legal de ocupante.

El Honorable Senador señor Montes hizo presente una preocupación general, acerca de ciertas normas del reglamento de copropiedad o decisiones del comité o la asamblea que pueden entenderse discriminatorias o prohibitivas y, eventualmente, generar conflictos.

Argumentó que, por ejemplo, podría limitarse la tenencia a solo un animal por unidad. Otro tanto podría suceder en materia de ruidos, en que pudiera autorizarse la realización de fiestas, pero solo en ciertos días y horarios, o bien, con el uso reiterado del estacionamiento de visitas o la tenencia y cuidado de plantas cuyo riego permea hacia los pisos inferiores.

Sintetizó que, a su juicio, se trata de regulaciones que no son discriminaciones arbitrarias, sino limitaciones indispensables para la convivencia común.

El señor Gonzalo Gazitúa reseñó que en el artículo 8°, referido al reglamento de copropiedad, se indica que éste puede establecer limitaciones en función del interés común, siempre que no impliquen impedir el ejercicio legítimo de los derechos. En ese sentido, sería posible fijar un horario de funcionamiento para ruidos molestos, o bien, regular el uso de bienes comunes por parte de las mascotas. Relevó que, más que un artículo aislado, existe una regulación armónica sobre esta materia.

El Honorable Senador señor Montes resaltó la conveniencia de que haya coherencia entre las disposiciones respectivas, de forma que quede claro que pueden existir limitaciones en función de la convivencia, del bien común y del ejercicio legítimo de los derechos de los demás.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) compartió lo dicho, fundamentalmente en cuanto a los ruidos molestos, que se han incrementado de forma significativa con ocasión de la pandemia.

El señor Gonzalo Gazitúa recalcó que, por razones como las expuestas, debe procurarse que estas decisiones sean parte del reglamento de copropiedad y no adoptadas exclusivamente por el comité, en tanto, de ese modo, los nuevos copropietarios, arrendatarios u ocupantes las podrán conocer previamente. Sostuvo que, si se discrepa de las mismas, puede intentarse su modificación por parte de la asamblea, pero, en caso de no lograrse, deben respetarse.

El Honorable Senador señor Montes evidenció la situación de los niños y niñas, puesto que en muchos condominios hay normas restrictivas en torno a la práctica de deportes en los espacios comunes, lo que genera problemas, pues los menores de edad se sienten discriminados.

El señor Gonzalo Gazitúa reiteró que la ley contiene varios artículos sobre el uso de bienes comunes y el respeto recíproco.

El Honorable Senador señor Soria, compartió lo señalado, en términos de que en un condominio deben compatibilizarse los derechos de cada propietario con el respeto de aquellos del conjunto de los vecinos.

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la nueva proposición descrita.

- Este acuerdo fue adoptado por 7 votos a favor y una abstención. Votaron positivamente, los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Sandoval, y los Honorables Diputados señora Luck y señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter. Se abstuvo, el Honorable Senador señor Soria.

- - -

ARTÍCULO 8º

Letra j)

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó la siguiente letra j), nueva, pasando la actual a ser letra k) y así sucesivamente (en relación con los objetos del reglamento de copropiedad):

“j) Fijar normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente lo referente a alojamientos temporales y el uso de aplicaciones o plataformas digitales para ello.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, recordó que, en el primer trámite constitucional, si bien se registró un debate sobre el particular no se incorporó ninguna disposición. La Cámara de Diputados, en cambio, agregó la materia como uno de los objetos del reglamento de copropiedad, en los términos expresados.

La redacción generó dudas en el Senado, en cuanto pudiera conllevar la prohibición de estos arrendamientos, estimándose que el reglamento más bien debería ocuparse del adecuado uso de los bienes comunes y de las normas de convivencia que pudieran verse afectadas por aquéllos.

Remarcó que el mismo artículo 8° tiene otros literales, siendo particularmente relevante la letra b), cuya oración inicial señala el siguiente objeto del reglamento de copropiedad: “Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales.”.

Resaltó que, en base a lo anterior, la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios propone una nueva redacción, más enfocada en las normas de convivencia, lo que se ilustra en la siguiente lámina:

4 DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS			
4b Normas de convivencia relacionadas con el uso de unidades como alojamiento temporal			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Ley N° 19.537, Artículo 28.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:</p> <p>(Ni la ley vigente ni su reglamento contemplan una norma equivalente o similar a la letra j) que incorporó la Cámara de Diputados)</p>	<p>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:</p> <p>(El proyecto aprobado por el Senado en primer trámite no contempla una norma equivalente o similar a la letra j) que incorporó la Cámara de Diputados).</p>	<p>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:</p> <p>j) Fijar normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente lo referente a alojamientos temporales y el uso de aplicaciones y/o plataformas digitales para ello.</p>	<p>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:</p> <p>j) Resguardar, mediante las respectivas normas de convivencia y sanciones por incumplimiento, que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, no produzca molestias a los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos.</p>

Acotó que cada reglamento de copropiedad, atendidas las características particulares del condominio y reconociendo la autonomía de la voluntad de los copropietarios, podría acordar las normas que estime pertinentes.

Asimismo, precisó que se eliminó la mención a las plataformas digitales de arrendamiento temporal, en tanto la discusión no se centra en el método de intermediación, sino en el uso ocasional de las unidades y sus consecuencias.

El Honorable Senador señor Montes indicó que una preocupación de copropietarios dedicados al arrendamiento temporal es que el texto no genere un prejuizgamiento contra este tipo de actividades, dándose a entender que en todos los casos se producen molestias.

Agregó que, desde la dictación de la ley N° 19.537, las disposiciones se basan en la autonomía de la voluntad de cada copropiedad y la ley solo busca regular materias que requieren una normativa más general y que escapan a cada condominio.

Señaló que, en ese sentido, lo que se pretende es llamar la atención sobre una modalidad de arriendo, que pudiera generar dificultades y que requeriría ser abordada en los reglamentos de copropiedad, tanto respecto de las condiciones de uso como de las formas de intermediación. Expuso que, en ocasiones, una sola plataforma digital puede llegar a gestionar un porcentaje elevado de unidades.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) explicó que, a su juicio, el problema no lo constituye el

arrendamiento de departamentos cuya finalidad es el turismo o el mero hospedaje, sino los que se destinan a la realización de fiestas, provocando una gran concentración de personas y afectando gravemente la calidad de vida de los residentes permanentes. Sostuvo que, si bien ello se ha reducido por la pandemia, es lo que hace necesario un precepto que oriente a que el reglamento de copropiedad fije normas claras de convivencia para impedir ese mal uso.

Recalcó que se debe evitar que personas que han adquirido un departamento, que constituye su principal inversión y que buscan vivir en forma tranquila, vean alterada su calidad de vida.

Asimismo, acotó que este tipo de alquileres implica otra anomalía, cual es que edificios que fueron autorizados con una finalidad residencial se transforman, en los hechos, en un apart-hotel irregular, que no paga patentes, no tributa ni ha obtenido los permisos correspondientes.

A su juicio, la principal falencia de la norma aprobada por la Cámara de Diputados es la mención explícita a las plataformas digitales, en circunstancias de que el problema expuesto puede generarse sea que la unidad se arriende por esa vía o por cualquier otra.

El Honorable Diputado señor Winter compartió la complejidad de la situación. Recordó que antes de la pandemia estos arrendamientos temporales iban en alza y quedaron detenidos, pero probablemente resurgirán, como ha sucedido en otros países.

Añadió que cuando en un edificio los arrendamientos temporales se convierten en la regla general, no hay posibilidad de solucionar los conflictos entre vecinos del modo habitual, a través de las normas de convivencia, porque los habitantes van cambiando frecuentemente.

Asimismo, advirtió que este tipo de alojamientos genera una sobreexplotación del personal de los condominios, ya que la administración de un edificio de carácter residencial es muy diversa a la de otro que, paulatinamente, se va convirtiendo en un hotel.

Adicionalmente, apuntó que estos alquileres también provocan un efecto negativo en las pequeñas empresas dedicadas al turismo, para las cuales constituyen una fuerte competencia, en tanto no cumplen normativa alguna en materia sanitaria, de seguridad o tributaria.

Ilustró que, en la capital, se han suscitado situaciones muy complejas, en que personas que han comprado departamentos para residir en familia han sido afectadas, pues muchas

unidades se arriendan en forma de motel, generando evidentes complicaciones a la vida cotidiana.

Subrayó, asimismo, que otra problemática, aún incipiente en nuestro país, consiste en que una sola persona es propietaria de muchas unidades en un edificio y, por tanto, tiene incidencia en la asamblea, pudiendo imponer normas internas que faciliten su actividad comercial.

El Honorable Senador señor Castro resaltó que la normativa debe priorizar el resguardo de la tranquilidad de quienes han adquirido unidades con fines residenciales. Agregó que, si bien hay personas que compran departamentos para rentabilizarlos mediante arrendamiento temporal, se trata de un negocio, no pudiendo permitirse que ello desnaturalice el destino esencialmente residencial del edificio.

Según su punto de vista, la salvedad en la materia podría estar dada por situaciones muy específicas en que una persona adquiera un piso completo o varios, dándoles un giro comercial, sujeto a toda la regulación sobre la materia, siendo indiferente la forma en que se intermedie.

A juicio del **Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo)**, la propuesta elaborada por la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios soluciona de mejor forma el asunto que la redacción emanada de la Cámara de Diputados.

Resaltó que el bien mayor que debe protegerse es la calidad de vida de los residentes, sean propietarios o arrendatarios. Reiteró que el problema fundamental está dado por las fiestas que se realizan, constituyendo un trastorno mayor que, a la larga, expulsa a los residentes y afecta el valor de la propiedad y de los arriendos.

Insistió, además, en que ello es un cambio de destino encubierto, en tanto los edificios fueron aprobados con uso residencial, en sectores en que, probablemente, los planes reguladores no permitían construir un hotel, porque no se autorizaba equipamiento comercial, eludiendo, de paso, el pago de impuestos y el cumplimiento de la normativa sanitaria.

Compartió, asimismo, la inquietud manifestada en el sentido de que, a veces, puede existir un copropietario que tenga el control de la asamblea o del comité de administración, haciendo imposible regular la materia, lo que justifica que esto quede establecido en la ley.

Para **el Honorable Senador señor Montes**, la propuesta de la aludida mesa técnica afronta de mejor forma los riesgos de desnaturalizar el uso residencial de los edificios.

Advirtió, en todo caso, que observa un vacío en la normativa respecto de la inexistencia de una obligación de informar a la administración acerca de la voluntad de destinar un departamento al arriendo, sea permanente o temporal.

En torno a la tributación, remarcó que se trataría de una actividad sujeta a gravámenes, como arrendamiento de unidades amobladas, respecto de lo que el Servicio de Impuestos Internos ha fortalecido su fiscalización.

Advirtió, asimismo, que, con estas modalidades de renta, se está desvirtuando el uso de diversos subsidios.

En lo tocante a la convivencia interna, precisó que ello se encuentra normado en el reglamento de copropiedad, obligando al residente temporal, pero también al propietario, que resulta solidariamente responsable. En su concepto, un problema adicional es la inexistencia de un ente estatal especializado y enfocado en la copropiedad.

Propuso aprobar la norma sugerida por la mesa técnica, con el objeto de propender a la autorregulación y advertir a los arrendadores temporales que deben buscar el acuerdo de sus comunidades.

El Honorable Senador señor Navarro hizo presente que la referida propuesta no se ocupa de la posibilidad de que un solo propietario disponga de la mayoría de las unidades de un condominio, imponiendo una regulación interna que perjudique a los residentes permanentes.

El Honorable Senador señor Montes recordó que esa materia se viene discutiendo desde la ley N° 19.537. Advirtió que la situación se da también en edificios del centro de la capital, atendido que los derechos dentro de la copropiedad son proporcionales al avalúo fiscal, lo que se traduce en que los locales comerciales del primer piso tengan una gran incidencia en las decisiones.

Hizo presente que, con el objeto de proteger a las minorías, se han establecido quórum más altos para algunas medidas. Añadió que también hay una norma que regula la situación en que existe un propietario mayoritario en el edificio.

El señor Gonzalo Gazitúa puntualizó, al respecto, que el artículo 102 del proyecto contiene resguardos para el caso en que el

edificio sea de un propietario único o de muy pocos propietarios, con el objeto de que los restantes dueños dispongan de información básica y puedan exponer sus preocupaciones ante el administrador.

El Honorable Senador señor Navarro complementó sus dichos, advirtiendo que la situación de los fondos de inversión es una realidad que funciona, incluso, a través de avisos publicitarios en televisión. Manifestó que la normativa debiera garantizar que los eventuales compradores puedan conocer la composición en materia de propiedad del edificio, de forma de evaluar si es o no una buena inversión adquirir en un lugar con características que apuntan a otro destino.

El Honorable Senador señor Montes hizo presente que el proyecto obliga a que se cuente con un registro de copropietarios, aunque, a su juicio, al no existir un ente público al que se pueda reclamar en caso de no obtenerse dicha información, es difícil que esto opere adecuadamente.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) propuso perfeccionar la redacción planteada -para la norma en examen- por la mesa técnica, reemplazando la frase “no produzca molestias a los habitantes permanentes” por “no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes”.

El Honorable Senador señor Montes consideró que la sugerencia acota acertadamente el sentido de la frase, apuntando a la regulación de la convivencia. Recalcó que debe quedar de manifiesto que la Comisión Mixta no está en contra de los arriendos temporales, sino que estima necesario regularlos.

El Honorable Senador señor Castro consultó si es posible, en caso de que un edificio tenga una cantidad mayoritaria de departamentos destinados al arriendo, en forma de apart-hotel, que, como requisito para su funcionamiento, sea considerado como un inmueble con fines comerciales, lo que podría quedar explicitado en algún precepto.

El Honorable Diputado señor Winter subrayó que, además, deben pagar impuestos.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) puso de manifiesto que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y los planes reguladores comunales establecen claramente las zonas residenciales, comerciales y mixtas, por lo que, si un edificio es aprobado en un terreno con destino residencial, no es posible transformarlo en comercial, sin cumplir con una serie de normas e iniciando un procedimiento ante la dirección de obras, siempre y cuando la zonificación

permita, al menos, el uso mixto. Adicionalmente, debe cumplir con exigencias sanitarias.

Relevó que, cuando se arrienda para fiestas, además de afectar la convivencia entre vecinos, se produce una sobrecarga en las instalaciones, pues ellas están diseñadas para un número acotado de personas.

El Honorable Senador señor Montes expuso que una preocupación permanente del ex alcalde Felipe Alessandri fue que quienes destinan inmuebles a arriendo dispongan de una patente municipal, ya que se trata de un uso o finalidad comercial.

Apuntó que los edificios, en diversas comunas, están combinando destinos habitacionales con comerciales; además, actividades como las digitales, requieren normalmente una patente o un permiso y también efectuar consultas a la copropiedad, lo que ha generado conflictos. Señaló que ello es consecuencia de que las formas de trabajo se han ido modificando.

Respecto de la posibilidad de alterar íntegramente el destino de una edificación, reseñó que prácticamente todos los edificios del centro de Santiago son de carácter mixto. Sin embargo, existen otros barrios en que el destino es residencial, pese a lo cual se instalan actividades comerciales no autorizadas por la administración, lo que ha afectado la calidad de vida.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) precisó que normalmente los planes reguladores, al aprobar construcción mixta, autorizan primeros pisos con una placa con destino comercial, siendo el resto residencial, pero sin mezclar los usos en los diversos niveles.

El Honorable Senador señor Montes aclaró que su planteamiento se refería a situaciones en que, junto con el uso residencial de un departamento, el usuario realiza actividades comerciales, lo que requeriría un permiso de la copropiedad, en tanto es una función productiva.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) advirtió que se trataría de patentes profesionales.

El Honorable Senador señor Montes observó que en ocasiones es una actividad profesional, pero en otras es meramente comercial.

El Honorable Senador señor Soria remarcó la necesidad de delimitar claramente esta materia. Enfatizó que no corresponde

mezclar el uso residencial con actividades que posibiliten, por ejemplo, el comercio sexual, para lo cual la ley debe ser enérgica y no dar lugar a ambigüedades.

El Honorable Senador señor Montes mencionó que hay diversas situaciones en que se ve alterada la vida de la comunidad y que dicen relación con costumbres o manifestaciones culturales, algunas de ellas derivadas de las migraciones. Sin embargo, reconoció que hay casos, como los planteados previamente, que no están regulados y que pueden darse cuando la placa comercial incide sustantivamente en la asamblea, aunque, a este respecto, el resguardo lo constituyen los quórum más elevados.

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición descrita, con la enmienda consignada por el Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo), oportunamente expuesta.

- Este acuerdo fue adoptado por 7 votos a favor y uno en contra. Votaron positivamente, los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval, y los Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter. Votó en contra, el Honorable Senador señor Soria.

Al fundar su voto contrario, el Honorable Senador señor Soria expresó que la redacción propuesta resulta muy ambigua e insuficiente para cautelar los intereses de los residentes permanentes, permitiendo, en los hechos, diversas actividades ajenas al uso habitacional que pueden perjudicar sustancialmente a quienes viven en comunidad.

Al fundar su voto favorable, el Honorable Senador señor Montes sostuvo que, justamente, el objeto de la iniciativa en debate es compatibilizar las diversas realidades que se dan al interior de estas copropiedades, siendo imprescindible buscar soluciones.

Pese a discrepar de los beneficios de la actividad en análisis, reconoció que hay muchas personas que reciben ingresos del arriendo de inmuebles, lo que, a su juicio, se ve incentivado por las falencias en el sistema tributario y la falta de control.

Reiteró que la Comisión no persigue prohibir este tipo de arrendamiento, sino que busca dejar entregado el asunto a la propia regulación de los copropietarios.

- - -

ARTÍCULO 9º

Inciso quinto

Número 6)

Cabe señalar que el Senado, en tercer trámite constitucional, aprobó la respectiva enmienda de la Cámara de Diputados, quedando, el aludido inciso quinto, con el siguiente texto:

“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 los artículos 40 y 43 de esta ley y de los siguientes antecedentes que conformarán el archivo de documentos del condominio.”.

El número 6) de dicho inciso, aprobado por ambas Cámaras, es el siguiente:

“6) Registro de copropietarios.”.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, explicó que, durante el tercer trámite en el Senado, se advirtió que en esta norma se consagra la obligación de contar con un registro de copropietarios, pero la redacción omite ocupantes, como los arrendatarios y otros residentes.

La siguiente lámina detalla la situación y la propuesta de la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios:

5 REGISTROS, ACTAS Y OTROS DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO			
5a Arrendatarios y otros ocupantes del condominio en el "registro de copropietarios"			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
(Si bien en la ley N° 19.537 existen algunas menciones al "archivo de documentos" del condominio, no hay una norma equivalente o similar al inciso quinto del artículo 9° del proyecto de ley).	Artículo 9° (inciso quinto). - 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: 6) Registro de copropietarios.	Artículo 9° (inciso quinto). - 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 los artículos 40 y 43 de esta ley y de los siguientes antecedentes que conformarán el archivo de documentos del condominio: 6) Registro de copropietarios.	Artículo 9° (inciso quinto). - 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 los artículos 40 y 43 de esta ley y de los siguientes antecedentes que conformarán el archivo de documentos del condominio: 6) Registro de copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes del condominio en virtud de otros títulos, tales como derechos reales de usufructo, habitación o herencia o derechos personales como el comodato.

Manifestó que la mesa técnica decidió precisar los principales títulos jurídicos que respaldan la tenencia del respectivo inmueble, con el objeto de no aludir en forma genérica a la ocupación del mismo, lo que podría llevar a entender que pudiera ampararse alguna forma de posesión violenta.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) planteó agregar, a la aludida propuesta, que el registro deberá ser actualizado en forma permanente, ya que la norma solo obliga al primer vendedor, pero posteriormente ocurrirán una serie de cambios de tenencia de las unidades, lo que exige mantener una actualización de aquél.

Propuso, por tanto, incorporar una frase final, que disponga que el registro deberá mantenerse actualizado por el administrador. Observó que pudiera, asimismo, explicitarse su carácter público.

El Honorable Senador señor Montes advirtió que establecer tal carácter, eventualmente, podría generar alguna dificultad.

Resaltó que la existencia de este registro es fundamental para la administración. Sostuvo que, en muchos conjuntos de viviendas sociales, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo no ha entregado las escrituras públicas que identifican al titular, lo que motiva que ni siquiera se puedan organizar las copropiedades.

El señor Gonzalo Gazitúa puntualizó que, si bien la disposición en cuestión alude al propietario primer vendedor y al primer administrador, en otro precepto se señala que cuando la asamblea nombra un nuevo administrador, éste debe recibir estos documentos y mantenerlos,

de lo que se subentiende la obligación de actualizarlos, pero no ve obstáculo en explicitarlo.

El Honorable Senador señor Montes resaltó que pudiera ser más adecuado referirse a la “administración” en lugar del “administrador”, puesto que los condominios de viviendas sociales suelen no disponer de éste.

Atendido lo anterior, se estimó adecuado agregar una frase final a la propuesta de la mesa técnica, prescribiendo que el aludido registro deberá mantenerse actualizado por la administración del condominio.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita -con la enmienda recién consignada-, por unanimidad, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, y los Honorables Diputados señora Luck y señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 13

Inciso primero

“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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa reseñó que la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios estimó adecuado proponer el reemplazo del inciso primero del artículo 13, complementando otras sugerencias planteadas en diversas normas, a fin de reforzar la superioridad jerárquica de la asamblea respecto de los restantes órganos del condominio.

Remarcó que, además, se quiere consagrar claramente que el comité es un mandatario de la asamblea, lo que evita tener que reunir al principal órgano para cualquiera decisión o dejar las resoluciones en manos del administrador, lo que se ilustra en el siguiente cuadro:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 17.- 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.	Artículo 13 [inciso primero].- 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.		Artículo 13 [inciso primero].- La asamblea de copropietarios es el principal órgano decisorio y de administración de un condominio, integrado por los propietarios de las distintas unidades que lo conforman y que se encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señora Luck y señores Espinoza (don Fidel) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 15

Inciso primero

Cuadro

Contempla tipo de sesión; materias que pueden tratarse en la sesión; quórum mínimo para la constitución de la sesión, y quórum mínimo para la adopción de acuerdos.

Tipo de sesión: 1) Ordinaria

Materias que pueden tratarse en la sesión

Tipo de sesión: 2) Extraordinaria de mayoría absoluta

Materias que pueden tratarse en la sesión

La mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios propuso incorporar sendas letras, nuevas, en relación con estos tópicos.

Cabe señalar que el debate respecto de este asunto y su votación se consignan a propósito de la discusión del artículo 43, debido a la directa vinculación entre ambas materias.

Inciso segundo

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“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 Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó el texto “Podrán ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica las materias indicadas en los numerales 1) y 2) del cuadro precedente, así como las señaladas en los literales f), g), h) e i) del numeral 3) cuando se trate de condominios de viviendas sociales,” por el siguiente: “Las materias indicadas en el cuadro precedente podrán ser objeto de consulta por escrito o por vía electrónica que permita asegurar fehacientemente la identidad del solicitante,”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

Inciso tercero

Es del caso señalar que el inciso tercero -texto aprobado por ambas Cámaras- dispone que 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.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa advirtió que el asunto en examen se vincula con la posibilidad de adoptar acuerdos por escrito en las copropiedades, lo que se relaciona con el catálogo de materias que pueden abordarse en las asambleas y que sistematizó en el siguiente cuadro:

1. SESIÓN ORDINARIA	2. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA ABSOLUTA	3. SESIÓN EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA REFORZADA
<p>a) Rendición de cuentas por parte del administrador y aprobación del balance presentado.</p> <p>b) Designación, reelección o renuncia de los miembros del comité de administración.</p> <p>c) Designación o remoción del administrador o subadministrador.</p> <p>d) Reporte de las actualizaciones al plan de emergencia y programación de simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos.</p> <p>e) Cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo aquellos que sean materia de sesiones extraordinarias.</p>	<p>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.</p> <p>b) Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración.</p> <p>c) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un periodo de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.</p> <p>d) Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.</p> <p>e) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.</p> <p>f) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes para la formación del fondo común de reserva.</p> <p>g) Utilización de los recursos del fondo común de reserva para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.</p>	<p>a) Modificación del reglamento de copropiedad, en materias reguladas en las letras d) y f) del presente numeral.</p> <p>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.</p> <p>c) Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.</p> <p>d) Reconstrucción o demolición del condominio.</p> <p>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.</p> <p>f) Cambio de destino de las unidades del condominio.</p> <p>g) Obras de alteración o ampliaciones del condominio a sus unidades.</p> <p>h) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.</p> <p>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.</p> <p>j) Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.</p>

Acotó que la discrepancia entre ambas Corporaciones radica en el alcance de las consultas por escrito, destacando que en la Cámara de Diputados se amplió totalmente su ámbito. Reveló que el contexto de la pandemia influyó en este criterio.

Agregó que la redacción ya adoptaba una serie de resguardos, tales como la obligación de realizar una sesión informativa, enviar los antecedentes oportunamente y señalar un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo. Además, la idea es que la decisión de someter un asunto a consulta escrita no sea de cualquier copropietario, sino del comité de administración.

Resaltó que la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios, con el objeto de aumentar la formalidad en el caso de consultas que involucren decisiones que, por su trascendencia, exijan un quórum mayor, propone que las mismas deban requerir, también, la certificación de un notario. De este modo, la propuesta es la siguiente:

TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Artículo 15 (incisos segundo y tercero).- Podrán ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica las materias indicadas en los numerales 3) 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 la 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.</p>	<p>Artículo 15 (incisos segundo y tercero).- Las materias indicadas en el cuadro precedente podrán ser objeto de consulta por escrito o por vía electrónica que permita asegurar fehacientemente la identidad del solicitante, 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.</p>	<p>Artículo 15 (incisos segundo y tercero).- Las materias indicadas en el cuadro precedente también podrán ser acordadas por los copropietarios mediante consulta por escrito, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que éstas tengan registrados en la administración del condominio y previa exposición de la propuesta en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución. Tanto la decisión de someter una materia a consulta por escrito, como la obligación de remitir los antecedentes y efectuar la sesión informativa, corresponderán al Comité de Administración. En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios.</p> <p>La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participan en la consulta. Cuando se trate de las materias referidas en el numeral 3) y en la letra a) del numeral 2) del cuadro precedente, la adopción del acuerdo mediante este mecanismo deberá ser certificada por un notario.</p>
<p>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.</p>		

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) respaldó la propuesta consignada.

El Honorable Senador señor Montes, en general, expresó su adhesión a este texto, aunque hizo ver su inquietud en torno a la manera en que el notario identificará, en forma fehaciente, a la persona que da el acuerdo. Sugirió aludir a un procedimiento objetivo, que asegure cierto nivel de certeza. Acotó que ha conocido casos en que la aprobación de los vecinos se obtiene de un modo muy informal y con escasa información.

El señor Gonzalo Gazitúa señaló que en la redacción propuesta para el inciso tercero ello pretende garantizarse con la expresión “que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta”, si bien es posible pensar en algún modo más estricto, como la firma electrónica avanzada. Planteó que ello pudiera ser definido en el reglamento.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) compartió que el reglamento pudiera determinarlo, por lo que sugirió complementar la frase recién aludida con la expresión “, conforme a las normas que establezca el reglamento de esta ley”.

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición descrita, con la enmienda previamente consignada respecto del inciso tercero de que se trata y otra de carácter formal.

- Este acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, y Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

Inciso penúltimo

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó, a continuación de la palabra “foliado”, la frase “o digital, que asegure su respaldo fehaciente”, y agregó, luego de la frase “ser firmadas”, lo siguiente: “de forma presencial o electrónica”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó estas modificaciones.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, explicó que, tanto esta disposición como el inciso penúltimo del artículo 17, abordan el registro de la adopción de acuerdos por parte del condominio, los que se consignan en un libro de actas, de carácter único, que debe transferirse por el presidente del comité de administración a quien le suceda en el cargo, permitiendo así verificar decisiones adoptadas con anterioridad.

A continuación, dio lectura a la propuesta de texto de la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios, la que se detalla en la siguiente lámina:

5 REGISTROS, ACTAS Y OTROS DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO			
5b Libro de actas y demás antecedentes que debe custodiar el presidente del comité de administración			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Ley N° 19.537. Artículo 20 (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.</p>	<p>Artículo 15 (inciso penúltimo).- 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.</p>	<p>Artículo 15 (inciso penúltimo).- Las actas deberán constar en un libro de actas foliado o digital, que asegure su respaldo fehaciente y ser firmadas de forma presencial o electrónica, 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.</p>	<p>Artículo 15 (inciso penúltimo).- Las actas deberán constar en un libro de actas foliado o digital, que asegure su respaldo fehaciente, y ser firmadas de forma presencial o electrónica, 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, sea que se trate de documentos impresos, digitales, audiovisuales o en otros formatos. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.</p>

Destacó que en trámites anteriores se efectuaron modificaciones con el objeto de permitir la digitalización del libro de actas,

incorporándose una mención a la necesidad de resguardar, también, antecedentes complementarios a los acuerdos.

El Honorable Senador señor García Huidobro relevó la importancia de preservar la historia documental de las copropiedades. Consultó por la factibilidad de almacenar el libro de actas digitalizado en alguna página web, lo que otorgaría mayor seguridad.

El Honorable Senador señor Montes remarcó que estos antecedentes se refieren a decisiones de carácter patrimonial sobre bienes comunes que, a su vez, afectan a los bienes individuales, por lo que el extravío o pérdida de esta documentación ocasiona graves dificultades y conflictos.

Comparó la situación con las sociedades anónimas, en las que existe un sistema de depósito de la información, incluyendo fuertes sanciones. Ilustró que la normativa vigente obliga a que la designación de los miembros del comité de administración, en el caso de los condominios de viviendas sociales, se registre ante la secretaría municipal.

Lamentó que, en trámites anteriores de este proyecto, no se haya aceptado la creación de una superintendencia de copropiedades, señalando que, en subsidio de esto, al menos, debería existir un registro digital de esta documentación en la secretaría municipal o en alguna instancia de carácter regional. Sostuvo que, en general, todos los entes privados que administran patrimonio común tienen algún organismo de supervigilancia.

El señor Gonzalo Gazitúa acotó que, en el segundo trámite constitucional, se agregó la posibilidad de contar con un libro de actas de carácter digital, como alternativa al formato de papel. Argumentó que establecerlo como una obligación podría resultar complejo, por su costo y requerimientos.

Asimismo, tampoco se ha contemplado la obligación de remitir esta información a alguna entidad pública, en tanto implica una fuerte carga de trabajo para el organismo que deba realizarlo. Subrayó que, sin embargo, el proyecto contempla un rol más reforzado del MINVU en relación a la copropiedad, para lo cual recientemente se creó una Secretaría Ejecutiva de Condominios.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, recordó que muchas materias de carácter patrimonial fueron objeto de modificaciones, que implican un mayor quórum de constitución y aprobación por parte de la asamblea. También destacó que aquellas de mayoría reforzada deben reducirse a escritura pública, con lo que se deja un registro en el archivo judicial.

El Honorable Senador señor Montes expresó que, a su juicio, la propuesta en análisis no resguarda cabalmente la historia de las copropiedades. Estimó interesante avanzar en la digitalización de este tipo de registros, aunque sea con carácter alternativo, siempre que se disponga de cierta formalidad.

Para **el Honorable Senador señor Soria**, el organismo que debería registrar la historia documental de las copropiedades es el municipio.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) manifestó que este tema es una de las piedras angulares del proyecto y no dejarlo bien resuelto sería inadecuado. Anticipó que puede ser conveniente que el registro de la información lo lleve un notario o conservador de bienes raíces, más que encargar dicha tarea a los municipios.

El Honorable Senador señor García Huidobro señaló que la cuantía de la multa planteada pudiera ser muy baja para la naturaleza de las decisiones comprometidas. Puntualizó que debe conciliarse la privacidad de los copropietarios con el adecuado registro y custodia de la documentación.

El Honorable Senador señor Montes enfatizó que la negativa a generar algún tipo de institucionalidad en la materia responde a una mirada de corto plazo, en tanto, hacia el futuro, una parte sustantiva de la población vivirá en copropiedades, lo que requiere una preocupación especial. Llamó a los representantes del Ejecutivo a recoger esta inquietud.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) pidió precisar la mención que se hace a que el libro de actas debe ser foliado o digital, lo que, en su opinión, llama a la confusión. Resaltó que aquél siempre debe ser foliado, aunque pueda constar en papel o en forma digital.

En una ocasión posterior, **el Honorable Senador señor Montes** consultó acerca de las modificaciones planteadas, en cuanto al tema en análisis, en materia de multas.

El señor Gonzalo Gazitúa hizo presente que, en ese aspecto, se recogió un alcance, expresado en la discusión, respecto de la dificultad para que se configure la reincidencia, siendo más probable que ocurra la falta de subsanación de la omisión, lo que se incorporó al texto. Asimismo, se replicó una frase similar en el artículo 17 para que exista la debida concordancia.

En consecuencia, se propone considerar la siguiente redacción para el inciso penúltimo del artículo 15:

“Las actas deberán constar en un libro de actas foliado, ya sea en formato papel o digital, que asegure su respaldo fehaciente, y ser firmadas de forma presencial o electrónica, 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, sea que se trate de documentos impresos, digitales, audiovisuales o en otros formatos. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación.”.

La Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición recién descrita.

- Este acuerdo fue adoptado por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

Inciso final

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente texto:

“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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, reemplazó la palabra “notario” por la frase “ministro de fe de los señalados en el artículo 73”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión esta controversia, el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, explicó que, para los condominios de viviendas sociales, se establece, en el título respectivo, que cuando alguna actuación requiera un ministro de fe, ello pueda ser cumplido mediante un notario, un funcionario municipal o un oficial del Registro Civil.

Pues bien, tratándose de las asambleas que se registren en los restantes tipos de copropiedades, en el primer trámite constitucional, se mantuvo la exigencia exclusiva de un notario, pero en la Cámara de Diputados se amplió, equiparándolo a la situación de los condominios de viviendas sociales. En el tercer trámite, ello fue cuestionado, manifestándose que la excepción debía restringirse exclusivamente respecto de estos últimos.

La propuesta de la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios es aprobar la misma redacción ya acogida en el primer trámite, de manera de facilitar el cumplimiento de la exigencia y reducir los costos asociados solo para los condominios de viviendas sociales, del modo que se detalla a continuación:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 20 (inciso sexto). - A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.	Artículo 15 (inciso final). - 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.	Artículo 15 (inciso final). - 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 ministro de fe de los señalados en el artículo 73, quien certificará el acta respectiva. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública.	Artículo 15 (inciso final). - 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.

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados precedentemente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición descrita, que corresponde al texto aprobado por el Senado en primer trámite constitucional.

- Este acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, y Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

ARTÍCULO 16

Inciso tercero

“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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, advirtió que no se trata de una materia de discrepancia entre las Cámaras, sino de una adecuación, que pretende salvar una incoherencia. En ambos trámites, se respaldó incorporar la posibilidad de realizar asambleas en forma telemática. Sin embargo, esta disposición sigue señalando que éstas se celebrarán en el condominio, lo que insiste en la lógica de una reunión en un espacio físico; por tanto, la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios propone realizar las siguientes correcciones:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 18 (inciso segundo).- 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.	Artículo 16 (inciso tercero).- 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.	Artículo 16 (inciso tercero).- Las sesiones de la asamblea podrán ser presenciales, telemáticas o mixtas. Serán presididas por el presidente del comité de administración o, a falta de éste, por el copropietario asistente que elija la asamblea. Las sesiones presenciales o mixtas se celebrarán en el condominio, salvo que la asamblea o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna en que se emplaza el condominio.	Artículo 16 (inciso tercero).- Las sesiones de la asamblea podrán ser presenciales, telemáticas o mixtas. Serán presididas por el presidente del comité de administración o, a falta de éste, por el copropietario asistente que elija la asamblea. Las sesiones presenciales o mixtas se celebrarán en el condominio, salvo que la asamblea o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna en que se emplaza el condominio.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita, por unanimidad, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, y los Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 17

Inciso cuarto

Letra a)

Es del caso señalar que la letra a) -texto aprobado por ambas Cámaras- dispone que podrán ser designados miembros del comité de administración las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles.

Letra b)

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente letra b), en relación con quiénes podrán ser designados miembros del comité de administración:

“b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó entre las palabras “personas” y “jurídicas”, la expresión “naturales o”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, precisó que esta disposición se refiere a quiénes pueden integrar el comité, lo que la ley vigente restringe a las personas naturales que sean propietarias o sus cónyuges y a los representantes de personas jurídicas que sean propietarias. En el primer trámite, se incorporó a los convivientes civiles, en tanto, en el segundo trámite, se añadió, en la letra b), a los representantes de personas naturales que sean propietarias, asunto, este último, que fue rechazado en el Senado.

Analizado el tema en la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios, se acogió la idea de permitir que puedan integrar el comité los representantes de las personas naturales propietarias, pero exigiendo una mayor formalidad, consistente en contar con un poder suficiente otorgado mediante un instrumento público en una notaría. En lo concreto, se trasladó la materia en discusión a la letra a), manteniéndose la b) en los mismos términos del primer trámite.

Enfatizó en que se trata de una mera habilitación para ser elegido y no una nominación directa. De este modo, la propuesta que se somete al examen de la Comisión Mixta, se explica de la siguiente forma:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 21 (parte del inciso primero).- (...) Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; x b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.	Artículo 17 (inciso cuarto).- 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.	Artículo 17 (inciso cuarto).- 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 naturales o jurídicas que sean propietarias en el condominio.	Artículo 17 (inciso cuarto).- 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, o cualquier otro mandatario o representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario. b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.

El Honorable Senador señor Montes solicitó clarificar el sentido de las expresiones “cualquier otro mandatario o representante” y “poder suficiente”.

El señor Gonzalo Gazitúa aclaró que con ello se quiere significar que el propietario debe haber suscrito un contrato de mandato u otorgado un poder de representación, en un instrumento formalizado ante un notario, que podría ser una escritura pública, que incluya la posibilidad de ser elegido en el comité.

El Honorable Senador señor Castro compartió la redacción, destacando que en muchos casos los dueños de un departamento son personas adultas que entregan la representación a sus hijos.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) resaltó que la propuesta incorpora un hecho cotidiano en muchos condominios, en que padres e hijos o cónyuges se representan mutuamente. Asimismo, valoró que la habilitación para representar al copropietario deba constar en el aludido instrumento.

El Honorable Senador señor Navarro consultó sobre el caso en que un corredor de propiedades represente a diversos copropietarios. Recordó que, en discusiones anteriores, se propuso limitar la aplicación de este tipo de representaciones colectivas para evitar la concentración de apoyos.

El Honorable Senador señor Montes advirtió que ello se da en muchos casos, en que un codueño, a veces de los primeros pisos, consigue los poderes de otros dueños, aunque reconoció que la salvaguarda es la aprobación de la asamblea, lo que entrega la decisión a la voluntad de los copropietarios.

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición descrita, que, en lo relativo a la letra b), corresponde al texto aprobado por el Senado en primer trámite constitucional.

- Este acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, y Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Inciso penúltimo

“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.”.

El señor **Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, presentó la siguiente propuesta de texto elaborada por la mesa técnica conformada por representantes de esa cartera y asesores parlamentarios:

5 REGISTROS, ACTAS Y OTROS DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO			
5b Libro de actas y demás antecedentes que debe custodiar el presidente del comité de administración			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Ley N° 19.537. Artículo 20 (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.</p> <p>(En la ley vigente no hay mención expresa a la custodia del archivo de documentos del condominio o de copia del mismo, ni del libro de novedades, pues eso es una innovación del proyecto de ley).</p>	<p>Artículo 17 (inciso penúltimo).- 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.</p>	<p>Artículo 17 (inciso penúltimo).- El presidente del comité de administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas, los antecedentes que respaldan los acuerdos adoptados 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, de los antecedentes que respaldan los acuerdos adoptados y del libro de novedades a quien le suceda en el cargo.</p>	

El Honorable Diputado señor **Urrutia (don Osvaldo)** reparó en la inexistencia de multas en este inciso para el caso en que un presidente no entregue a su sucesor la documentación correspondiente, en forma íntegra y oportuna, a diferencia de lo que se propone en el artículo 15.

El señor Gonzalo Gazitúa planteó que, en definitiva, en la norma en examen podría replicarse la sanción pertinente consagrada en el citado artículo.

Con posterioridad, el aludido asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, presentó la siguiente propuesta:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Ley N° 19.537. Artículo 20 [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 uno a tres unidades tributarias mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia.</p> <p>(En la ley vigente no hay mención expresa a la custodia del archivo de documentos del condominio o de copia del mismo, ni del libro de novedades, pues eso es una innovación del proyecto de ley).</p>	<p>Artículo 17 [inciso penúltimo].- 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.</p>	<p>Artículo 17 [inciso penúltimo].- El presidente del comité de administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas, los antecedentes que respalden los acuerdos adoptados 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, de los antecedentes que respaldan los acuerdos adoptados y del libro de novedades a quien le suceda en el cargo. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de uno a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.</p>	

El Honorable Senador señor Sandoval cuestionó que en el inciso penúltimo del artículo 17, después de obligar al presidente del comité de administración a entregar el libro de actas y la restante documentación a su sucesor, se sancione la reincidencia, cuestión que estimó imposible, toda vez que la obligación se cumple o no, pero no hay posibilidad de reiterar el incumplimiento.

El Honorable Senador señor Montes acotó que, en lugar de reincidencia, el texto pareciera referirse a la circunstancia de que la falta se mantenga luego de que el presidente saliente ha sido compelido a cumplir, por no haber procedido voluntariamente en forma oportuna.

En otra ocasión, el mismo señor Senador consultó acerca de las modificaciones planteadas, en cuanto al tema en análisis, en materia de multas.

El señor Gonzalo Gazitúa hizo presente que, en ese aspecto, se recogió un alcance, expresado en la discusión, respecto de la dificultad para que se configure la reincidencia en la falta de entrega de los antecedentes por parte del presidente a su sucesor, siendo más probable que ocurra la falta de subsanación de la omisión, lo que se incorporó al texto.

En consecuencia, se propone considerar la siguiente redacción para el inciso penúltimo del artículo 17:

“El presidente del comité de administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas, los antecedentes que respalden los acuerdos adoptados, las copias autorizadas de las reducciones a escritura pública e inscripciones requeridas por esta ley 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 de los documentos antes señalados a quien le suceda en el cargo. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación.”.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición recién descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 18

Inciso primero

“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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, expresó que la mesa técnica conformada por representantes de esa cartera y asesores parlamentarios estimó adecuado proponer el reemplazo del texto descrito, complementando otras sugerencias planteadas en diversas normas, a fin de enfatizar el rol subordinado del administrador a las instrucciones de la asamblea y el comité, lo que se expone en la siguiente tabla:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<i>Ley N° 19.537. Artículo 22.- 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.</i>	<i>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.</i>		<i>Artículo 18.- Todo condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por el propietario del condominio como primer administrador conforme al artículo 9° o por quienes designe posteriormente la asamblea de copropietarios como administrador o subadministrador. Quienes desempeñen estos cargos no solo deberán cumplir y ejecutar los labores de administración del condominio conforme a las disposiciones de esta ley, de su reglamento y del respectivo reglamento de copropiedad, sino también conforme a las instrucciones que le importe la asamblea de copropietarios o el comité de administración. En caso de ausencia del administrador, actuará como tal el presidente del comité de administración.</i>

El Honorable Senador señor Montes sostuvo que resulta confuso señalar que la asamblea de copropietarios designa al administrador, en tanto aquélla elige al comité y es éste el que contrata a dicho funcionario. Advirtió que entenderlo de otro modo es riesgoso, pues la experiencia práctica demuestra que, en muchos casos, los administradores dividen a la asamblea. A su juicio, debe quedar claro que la asamblea nombra un comité, el que se encarga de contratar personal para diversos roles.

El señor Gonzalo Gazitúa enfatizó que en el literal c), del numeral 1, del cuadro contenido en el inciso primero del artículo 15, se detalla que la designación y remoción del administrador requiere un acuerdo de la asamblea, lo que no ha de confundirse con la materialización de su contratación, que puede ser suscrita por el comité y, particularmente, por su presidente, en cumplimiento del acuerdo de la asamblea.

Destacó que, a su juicio, es complejo que una decisión de esta naturaleza sea adoptada exclusivamente por el comité, que es un órgano con un número reducido de miembros, pudiendo generarse algún conflicto.

El Honorable Senador señor Montes expuso que, en algunos edificios, como los del centro de Santiago, los copropietarios de los primeros pisos, destinados a comercio u oficinas y que son de mayor tamaño y valor, acumulan buena parte de los derechos de la copropiedad, por lo que, cuando existen diferencias entre el comité y el administrador, éste busca respaldo en miembros de la asamblea generando conflictos, lo que pudiera agudizarse en razón del bajo quórum de este tipo de decisiones.

Recordó que, hasta la ley N° 19.537, los administradores disponían de todo el poder en los condominios, lo que se ha ido restringiendo, aunque no totalmente. Consideró que sería recomendable que el reglamento precise esta ambigüedad, por ejemplo, permitiendo que la asamblea faculte al comité para este tipo de asuntos.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, resaltó que en las disposiciones sobre el Registro Nacional de Administradores de Condominios se consagra un

procedimiento sancionatorio que puede ser iniciado, en este caso, por el comité de administración o por un grupo de copropietarios o arrendatarios, que podrían denunciar algún comportamiento abusivo del administrador.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita -con enmiendas formales-, por unanimidad, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y los Honorables Diputados señora Luck y señores Espinoza (don Fidel) y Winter.

ARTÍCULO 20

Inciso primero

Número 4)

Es del caso señalar que el número 4) -texto aprobado por ambas Cámaras- establece, en relación con las funciones del administrador, lo 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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que, durante la tramitación del proyecto, se puso especial énfasis en que haya una adecuada contabilidad de los ingresos y gastos de las copropiedades, contemplándose varias disposiciones que obligan al administrador a rendir cuenta documentada en las asambleas ordinarias.

Sin embargo, en el tercer trámite, se hizo presente la necesidad de disponer de ciertas reglas mínimas, con el objeto de uniformar la contabilidad. Con este objeto, la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios propone agregar un mandato al reglamento para establecer dichas orientaciones básicas, lo que se expresa de la siguiente forma:

5 REGISTROS, ACTAS Y OTROS DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO			
5c Deber de llevar la contabilidad conforme a las reglas que establezca el reglamento de la ley			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 23 (parte del inciso primero).- Serán funciones del administrador (...) cobrar y recaudar los gastos comunes;	Artículo 20 (inciso primero).- Serán funciones del administrador: 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.	Artículo 20 (inciso primero).- Serán funciones del administrador: 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.	Artículo 20 (inciso primero).- Serán funciones del administrador: 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 conforme a las reglas que establezca el reglamento de la ley e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.

Lo anterior, precisó, permitiría disponer de un formato tipo para la rendición de cuentas y contabilidad de los condominios, sin incorporar en la ley aspectos que, por su particularidad y detalles, son de carácter reglamentario. Apuntó que esto requerirá la capacitación de los administradores.

El Honorable Senador señor Montes indicó que debe evitarse la dispersión de sistemas y formatos de contabilidad, que dificulten la comprensión de los copropietarios. Consideró que el reglamento debe regular un mecanismo sencillo, de acuerdo a las características y recursos del condominio.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita -con una enmienda formal-, por unanimidad, votando los Honorables Senadores señores García Huidobro, Montes y Soria, y los Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Número 11)

Es oportuno indicar que el número 11) -texto aprobado por ambas Cámaras- dispone, en relación con las funciones del administrador, lo siguiente:

“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.”.

Don Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, explicó que en las reuniones con los asesores parlamentarios surgió la idea de reemplazar aquel texto, a fin de establecer una vinculación entre la Secretaría Ejecutiva de Condominios, que se viene creando, y los administradores. La redacción sugerida sería la siguiente:

“11) Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio, a la composición del comité de administración, resguardando los datos personales en virtud de la ley N° 19.628, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del condominio, 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.”.

El Honorable Senador señor Montes consultó si estas materias serán precisadas en un reglamento.

El señor Gonzalo Gazitúa respondió afirmativamente, resaltando que se consulta la existencia de dos reglamentos: el de la ley y el del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) recordó que el MINVU se comprometió a disponer de un reglamento tipo para las diversas modalidades de condominios y, especialmente, para los de viviendas sociales.

El señor Gonzalo Gazitúa ratificó que ello se encuentra consignado en el proyecto, disponiendo que el reglamento de la ley deberá contener el reglamento tipo.

El Honorable Senador señor Montes expuso la necesidad de que las normas respectivas tengan cierta flexibilidad. Indicó que hoy existe este reglamento tipo, pero termina siendo impuesto por las inmobiliarias, sin poder considerar la diversidad de realidades existentes.

- **La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita, por unanimidad, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval, y los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.**

Número 12)

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente número 12), en relación con las funciones del administrador:

“12) Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, añadió después del punto y aparte, que pasa a ser coma, la siguiente frase: “previo acuerdo del comité de administración.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

Cabe señalar que el debate respecto de este asunto y su votación se consignan a propósito de la discusión del artículo 43, debido a la directa vinculación entre ambas materias.

ARTÍCULO 23

“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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, indicó que, en cuanto a esta materia, la mesa técnica

conformada por representantes de esa cartera y asesores parlamentarios ha elaborado la siguiente propuesta -que complementa aquella formulada respecto del artículo 2º, numeral 7), sobre el sistema de subadministración-:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APRROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Ley N° 19.537. Artículo 25.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en 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 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.</p>	<p>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.</p>		<p>Artículo 23.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio. 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 a dicho sector, 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 y materias que podrán ser asumidas por cada sector, con el objeto de resguardar que las decisiones o medidas que éstos adopten no afecten a la copropiedad en su conjunto. Los copropietarios que formen parte de la subadministración adoptarán sus decisiones en asamblea. En cuanto al comité de administración, la asamblea de copropietarios del condominio podrá acordar que únicamente exista uno para todo la copropiedad, o bien, que cada sector tenga, adicionalmente, su propio subcomité. Tanto en uno como en otro caso, el comité de administración del condominio deberá estar conformado por, al menos, un representante de cada uno de los sectores en que se divide el condominio. En cuanto a las labores que esta ley asigna al administrador, éstas podrán ser ejercidas en cada sector por el administrador general del condominio o por una persona especialmente designada al efecto, denominado subadministrador, quien deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos por esta ley para el administrador y ejercer sus funciones en forma coordinada con el administrador general del condominio.</p>

Como se advierte en el inciso segundo propuesto, con la subadministración, cada sector de un condominio queda facultado para adoptar sus propias decisiones, si bien el reglamento puede limitar las materias de que se trata, por sus implicancias para la copropiedad en su conjunto.

Los incisos siguientes se ocupan de regular los órganos que estructuran este sistema de subadministración. En cuanto a la asamblea, se constituye una diferenciada en cada sector. En lo tocante al comité, en cambio, existe una solución alternativa, pues la asamblea del condominio podría acordar, indistintamente, de acuerdo a las características de la urbanización, que solo exista un comité de carácter general, o bien, autorizar que cada sector tenga, adicionalmente a ese, su propio subcomité. En cualquier caso, el comité del condominio deberá integrar representantes de cada uno de los sectores.

Por último, refirió que una fórmula similar se propone para los subadministradores, pudiendo optarse, en caso de dividirse la administración en sectores, que ésta la asuma el administrador general o que se encargue a un subadministrador, que deberá ejercer sus funciones en forma coordinada con aquél.

El Honorable Senador señor Montes consultó cómo se encuentra resuelto el aporte que las subadministraciones deben realizar a los gastos de tipo general de la copropiedad.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que el administrador general debe velar porque le sea entregada la parte de los gastos comunes destinada a la copropiedad en su conjunto, que cada subadministrador recaudará en su sector. Se tratará, en definitiva, de cuentas separadas, en que un porcentaje de lo recaudado queda en el sector y otro se destina a la administración general.

El Honorable Senador señor Montes expresó que la regulación debe dejar muy clara esta naturaleza dual de la recaudación, pues pudieran existir conflictos originados en que cada subsector quiera disponer de la totalidad de los recursos recaudados y desentenderse de aportar a la copropiedad.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) manifestó que la coordinación que el inciso final propuesto ordena entre el subadministrador y el administrador general resulta débil y puede dar lugar a confusiones. Por ello, planteó que se establezca que el subadministrador deberá ejercer sus funciones en forma coordinada y “dependiente” respecto del administrador general del condominio.

El Honorable Diputado señor Winter advirtió que cualquiera sea la fórmula empleada, coordinación o dependencia, lo relevante es que resulte coherente con el resto del articulado.

El Honorable Senador señor Montes hizo presente que, en un condominio con diversos edificios o torres, hay decisiones que son globales, por lo que, aunque existan subadministraciones, ellas deben operar en el marco de las definiciones generales, lo que no resulta claro en la norma.

El señor Gonzalo Gazitúa indicó que, en sintonía con otras disposiciones, se busca mantener la jerarquía, por la cual los subadministradores deben seguir las decisiones de la administración general.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, propuso incorporar la mención “y concertadamente”, para complementar la coordinación, de manera de denotar que debe existir un acuerdo con la administración central.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) subrayó que, si bien en condominios de mayor tamaño cada torre o sector podrían disponer de un subadministrador, su actuar debe encaminarse al bien del conjunto y no exclusivamente de su sector. Enfatizó

que no resulta lógico que un subadministrador solo deba coordinarse con el administrador general, ni tampoco concertarse, pues parece insuficiente. Resaltó que debe haber una visión integral. Consideró que es imprescindible lograr una fórmula más clara, para evitar conflictos entre administradores y subadministradores.

El Honorable Senador señor Sandoval llamó a enfocarse en la idea de fondo que, a su juicio, consiste en que el subadministrador debe tener una dependencia jerárquica respecto del administrador general.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) sugirió utilizar la frase “subordinación y dependencia”.

El Honorable Diputado señor Winter acotó que dicha expresión tiene una connotación de naturaleza laboral.

El Honorable Senador señor Montes sostuvo que la mención a una subordinación genera un riesgo de abuso por parte de algunos administradores. Denotó que, en los hechos, no existe una fórmula única, pues en copropiedades de gran tamaño, la subunidad no es cada torre o edificio, pueden ser varios de éstos, por lo que debe existir flexibilidad.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, recordó que ya se precisó la definición de administrador, en el sentido de que éste debe realizar sus funciones siguiendo, particularmente, las instrucciones que le imparta la asamblea y el comité. A partir de lo anterior, pudiera pensarse en obligar al subadministrador a ejercer sus labores respetando las pautas que le indique el administrador general y el comité o la asamblea del respectivo sector o condominio, pero ello tiene el riesgo de que los subadministradores queden, en la práctica, sin ámbito de acción.

En una ocasión posterior, **el recién aludido asesor legislativo del MINVU** señaló que, a partir del trabajo de la mesa técnica conformada por representantes de esa cartera y asesores parlamentarios, se ha elaborado una nueva propuesta para el artículo 23, que no innova en lo planteado por esa instancia respecto del inciso primero.

Seguidamente, exhibió una lámina que da cuenta de lo que se sugiere, en definitiva, para los restantes incisos del citado precepto:

2

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN (ROL, JERARQUÍA Y REQUISITOS)

2d

Subadministración de condominios

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO SENADO	TEXTO CÁMARA	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>LEY N° 19.537. Artículo 25.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en 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 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.</p>	<p>Artículo 23 (incisos segundo y tercero).- La subadministración tendrá por objeto velar por el adecuado uso, administración y mantenimiento 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.</p> <p>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.</p>	<p>Artículo 23 (incisos segundo a quinto).- La subadministración tendrá por <u>único</u> objeto velar por el adecuado uso, administración y mantenimiento de los bienes y <u>servicios</u> comunes que le corresponden a dicho sector, 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 y materias que podrán ser asumidas por cada sector, con el objeto de resguardar que las decisiones o medidas que éstos adopten no afecten a la copropiedad en su conjunto.</p> <p>Los copropietarios que formen parte de la subadministración adoptarán sus decisiones en asamblea.</p> <p>En cuanto al comité de administración, la asamblea de copropietarios del condominio podrá acordar que únicamente exista uno para toda la copropiedad, o bien, que cada sector tenga, adicionalmente, su propio subcomité. Tanto en uno como en otro caso, el comité de administración del condominio deberá estar conformado por, al menos, un representante de cada uno de los sectores en que se divide el condominio. <u>Los subcomités de administración deberán respetar las instrucciones que les imparta el comité de administración o la asamblea de copropietarios del condominio, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto, así como las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios del respectivo sector, respecto al uso, administración y mantenimiento de los bienes comunes que estén bajo su competencia, conforme a lo señalado en el inciso segundo.</u></p> <p>En cuanto a las labores que esta ley asigna al administrador, éstas podrán ser ejercidas en cada sector por el administrador general del condominio o por una persona especialmente designada al efecto, denominado subadministrador, quien deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos por esta ley para el administrador. <u>Los subadministradores deberán ejercer sus funciones respetando las instrucciones que les imparta el administrador general del condominio, el comité de administración o la asamblea de copropietarios del condominio, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto, así como las instrucciones que les imparta el subcomité de administración o la asamblea de copropietarios del respectivo sector, respecto al uso, administración y mantenimiento de los bienes comunes que estén bajo su competencia, conforme a lo señalado en el inciso segundo.</u></p>	

Puntualizó que el inciso segundo se orienta al mismo objetivo señalado, en lo pertinente, respecto del artículo 2°, esto es, acotar que las decisiones de las subadministraciones se circunscriben a los bienes y servicios comunes del sector.

En lo relativo al inciso cuarto, tras manifestar que podrá existir un único comité de todo el condominio, integrado con representantes de los diversos sectores, o bien, generarse subcomités para cada sector, se establece que los subcomités deberán ajustarse a las instrucciones que les imparta el comité de administración o la asamblea de copropietarios del condominio, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto, así como a las instrucciones que les dé la asamblea del respectivo sector respecto del uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que estén bajo su competencia.

Por último, en lo tocante al administrador, el inciso final expresa que sus funciones podrán ser ejercidas en cada sector por el administrador general del condominio, o bien, por una persona designada al efecto, que se denomina subadministrador. A continuación, se regula la relación entre el subadministrador y el administrador general, señalando que el primero ejercerá sus funciones respetando las instrucciones que le imparta el administrador general, el comité de administración o la asamblea del condominio, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto. Ahora bien, en lo tocante al uso, administración y mantención de los bienes y servicios sujetos a la subadministración, deberá ajustarse a

las instrucciones que le dé el subcomité de administración o la asamblea de copropietarios del respectivo sector.

El Honorable Senador señor Montes observó que el inciso segundo dispone que las materias y funciones que serán asumidas por la subadministración podrán derivar tanto del reglamento de copropiedad como del acta de constitución de la subadministración. Manifestó que, a su juicio, ello solo debiera ser establecido en el reglamento, lo que otorga mayor fuerza jurídica.

Respecto del último inciso, acotó que la asamblea de copropietarios del condominio opera a través del comité de administración, al cual instruye. Sugirió, por tanto, eliminar la vinculación directa que se propone entre la asamblea de copropietarios y el subadministrador.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) compartió lo señalado, en cuanto a no contemplar una vinculación directa entre la asamblea y el subadministrador, lo que pudiera ser entendido como una administración paralela a la que realiza el comité.

La Comisión estimó adecuado modificar el texto propuesto para recoger esta última aprehensión y, además, consultar una enmienda relacionada con acuerdos adoptados respecto de otros preceptos.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición definitiva descrita -con las modificaciones consignadas-, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 43

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó lo siguiente:

“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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo reemplazó por el siguiente:

“Artículo 43.- Todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional deberán estar aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a las respectivas unidades.

Respecto de proyectos nuevos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, la exigencia señalada en el inciso precedente deberá cumplirse mediante la contratación de un seguro colectivo que incluya todas las unidades y bienes de dominio común del condominio.

Este seguro deberá ser contratado inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y, posteriormente, corresponderá al administrador, con acuerdo del comité de administración, efectuar su renovación o contratar un nuevo seguro contra riesgo de incendio. Sin perjuicio de lo anterior, para que el comité acuerde la contratación de un seguro colectivo que incluya siniestros adicionales al de incendio, requerirá el acuerdo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el número 2) del cuadro contenido en el artículo 15.

La póliza del seguro colectivo contratado formará parte de los antecedentes del condominio, con el objeto de que los adquirentes de las unidades puedan acreditar ante los bancos, compañías de seguros u otras instituciones financieras o de crédito, que tales unidades ya se encuentran aseguradas, al menos, contra el riesgo de incendio. A efectos de evitar un doble cobro de seguros respecto de un mismo siniestro, si las unidades son adquiridas con crédito hipotecario podrá solicitarse al administrador el endoso de la póliza en favor de quien otorgó el crédito, en la parte correspondiente a dicha unidad y por el período y monto de la respectiva deuda.

En cuanto al pago de la póliza, en los respectivos avisos de cobro de gastos comunes deberá indicarse la proporción correspondiente a cada unidad, aplicándose las mismas normas que rigen para el pago de las demás obligaciones económicas del condominio.

Respecto de los condominios que no contemplen destino habitacional, el reglamento de copropiedad podrá establecer que la contratación de los referidos seguros será facultativa.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, informó que, en lo tocante a los seguros regulados en esta disposición, existe una redacción preliminar, alternativa a lo aprobado en segundo trámite, que fue discutida con la Comisión para el Mercado Financiero (CMF), cuyos profesionales, si bien manifestaron su acuerdo, sugirieron observaciones, las que están en proceso de elaboración.

Enseguida, reseñó lo que ha sido el debate del proyecto en este punto. En el primer trámite constitucional, se aprobó una norma muy similar a la actual ley, que dispone que cada unidad debe tener un seguro contra incendios, que proteja el inmueble particular y los bienes comunes -en proporción-, cuya deficiencia es que éstos no quedan suficientemente resguardados, en tanto su protección surge de la sumatoria de muchos seguros individuales.

Por esta razón, en el segundo trámite, se estableció un único seguro colectivo para todas las unidades y los bienes de dominio común. Sin embargo, si bien de esta forma se logra una protección más general, tanto las aseguradoras como la Comisión para el Mercado Financiero advirtieron que se produce una superposición con los seguros que garantizan los créditos hipotecarios, que pudiera ocasionar conflictos de aplicación y duplicidad de costos.

La propuesta que se está elaborando mantiene la idea de una póliza común, contratada por la comunidad, respecto de los bienes de dominio común. Sin embargo, las unidades deberían estar aseguradas individualmente, a través de pólizas vinculadas a créditos hipotecarios o contratadas directamente. En caso de que el titular respectivo no las suscriba, el administrador debe contratarla por cuenta y cargo de aquél. Lo anterior podría lograrse incorporándose al seguro colectivo, al que también podrían acceder quienes terminen de pagar sus créditos hipotecarios. Adicionalmente, en un artículo transitorio, se definiría la transición a estas nuevas disposiciones, otorgando el plazo de un año para adaptarse a las reglas.

El Honorable Senador señor Montes recordó que esta materia viene discutiéndose desde la dictación de la ley N° 19.537, ocasión en que el asunto tampoco logró resolverse, principalmente por la ausencia de un producto adecuado en el mercado de los seguros.

Llamó la atención sobre la necesidad de considerar también el riesgo de sismos. Aseveró que, en el terremoto del año 2010, en algunas copropiedades se destruyeron bienes comunes, pero las aseguradoras negaron la cobertura, pues solo algunos departamentos disponían de seguros asociados a créditos hipotecarios con cobertura para aquéllos, lo que motivó largos juicios.

Señaló que la complejidad en la materia radica en la dificultad para distinguir cabalmente los bienes comunes y los particulares. Asimismo, sostuvo que no existe un producto estandarizado como en el caso de los vehículos motorizados, cuya masificación reduce los costos.

Para **el Honorable Senador señor García Huidobro**, una dificultad esencial es determinar los bienes comunes asegurables. Además, advirtió la complejidad de establecer obligaciones de este tipo para los condominios de viviendas sociales, para los que estimó que debiera existir algún tipo de subsidio estatal.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) explicó que, al analizarse este tema en la Cámara de Diputados, se cuestionó que la solución existente fuera la contratación de seguros asociados a créditos hipotecarios.

A su juicio, existen tres grandes tipos de seguro relacionados con estos inmuebles, a saber, el de desgravamen, que protege del riesgo de fallecimiento del comprador del bien, que no está involucrado en esta discusión, y los otros dos, que dicen relación con los incendios y sismos.

En torno al de incendio, expuso que resulta indispensable, pues estos siniestros habitualmente surgen al interior de una unidad, pero se extienden hacia cualquier sector. La imprevisibilidad de la expansión de los daños resulta similar a los sismos.

Compartió lo señalado, en lo relativo a la dificultad para determinar los bienes comunes, en tanto, hay algunos, como losas, pilares, vigas e instalaciones de suministros, que aparecen unidos con la propiedad individual y son indispensables para su funcionamiento.

Manifestó, por tanto, la necesidad de avanzar hacia un seguro colectivo que involucre el edificio, en su conjunto, incluyendo tanto las unidades individuales como los bienes comunes, que deben estar claramente definidos en la ley, con el objeto de evitar conflictos posteriores. Observó que, muy probablemente, en la medida que se aseguren todas las unidades de un edificio, ello ocasionaría una rebaja en los costos.

Valoró la propuesta de la mesa técnica, que establece que, en caso de que cese el seguro de incendio, por haberse pagado el crédito hipotecario asociado, se pueda contratar directamente por el administrador cargándolo a los respectivos gastos comunes, lo que evita que unidades queden sin cobertura.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del MINVU, precisó que la propuesta resultaría obligatoria para todas las copropiedades con destino habitacional, solo en lo que respecta al seguro de incendio. Al analizarse esta materia, en el primer trámite, se tuvo a la vista el alto valor del seguro de sismos, lo que fue ratificado por la Comisión para el Mercado Financiero. En un cálculo básico, de 100 pesos de costo, 75 corresponderían al seguro contra sismos y solo 25 a las restantes coberturas. Esa consideración, unida a la mayor frecuencia de los incendios, es lo que determinó que la propuesta apunte a asegurar en forma obligatoria este siniestro, dejando a cada comunidad la decisión voluntaria de extender dicha cobertura a otros riesgos, como sismo o tsunami.

El Honorable Senador señor Montes remarcó que, a su juicio, dos materias sustanciales que deben ser impulsadas por esta Comisión Mixta son la creación de una institucionalidad para el tema de los condominios y, también, conseguir que las empresas aseguradoras asuman esta realidad, dejando de lado una visión enfocada en negocios particulares.

Coincidió en que debiera avanzarse hacia un seguro base, estandarizado, similar al de accidentes personales en los vehículos motorizados, que incluya sismos e incendios para reducir sus costos. Lo anterior, en forma independiente a que cada comunidad pudiera querer complementar con otras coberturas. En el caso de las viviendas sociales, su costo podría ser subsidiado por un tiempo, a la espera de que se consolide la comunidad.

Recordó que, hasta hace algunos años, al analizar el presupuesto del MINVU, se advertía que, en materia de seguros, existía una alta rentabilidad, pues los ingresos por este rubro, aun considerando la alta morosidad e incumplimiento, superaban largamente a los gastos, lo que, a su parecer, debe llevar a ser más exigentes con las compañías del rubro respecto de su disposición a contar con una solución adecuada.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) acotó que el seguro para un edificio construido antes del 2010 pudiera tener un costo más alto que el de los fabricados con la nueva norma sísmica, que es una de las de mayor estándar mundial.

El Honorable Senador señor Navarro expuso diversas dificultades existentes en los sistemas de elevación de aguas en

condominios de viviendas sociales construidos recientemente, lo que implica la suspensión del servicio en los pisos superiores, en tanto no hay recursos para su reparación. Señaló que estas materias también pudieran quedar cubiertas con algún tipo de seguro colectivo.

El Honorable Senador señor Montes compartió la inquietud. Dijo conocer casos similares, por lo que la comunidad ha debido postular a fondos concursables de mejoramiento. Apuntó que este tema refleja la falencia de la institucionalidad existente en materia de copropiedades, para al menos regular precios y servicios de esta naturaleza.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) manifestó que, si bien comparte la preocupación expuesta, el problema tiene más relación con la calidad de la construcción y, específicamente, de las instalaciones, que con los seguros. Añadió que, en condominios que no sean de viviendas sociales, este tipo de gastos debe financiarse a través de los gastos comunes, particularmente en la mantención periódica de estos equipamientos.

Propuso enfocar la preocupación en la solución del tema de los seguros de incendio y sismo, que podría reducir los costos y constituir un gran avance.

A juicio del **Honorable Senador señor Navarro**, si la ley no es capaz de resolver problemas como los expuestos, su trascendencia será escasa. Sugirió abordar el asunto cuando se discuta el tema de la institucionalidad y obtener estadísticas sobre el uso de sistemas de elevación de aguas, con el objeto de evaluar la factibilidad de una solución por la vía de los seguros.

Para **el Honorable Senador señor Montes**, si bien el mejoramiento de la calidad no es el objetivo de esta ley, es evidente que la ausencia de alguna entidad pública que ayude y acompañe, especialmente en materia de condominios de viviendas sociales, agudiza las dificultades.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) resaltó que comparte la preocupación planteada por el Senador señor Navarro, aclarando que su discrepancia se ha limitado a sostener que dicho problema no es materia de esta ley, sino de la normativa relativa a la calidad de la construcción.

El Honorable Senador señor Montes remarcó que en esta temática han existido restricciones presupuestarias para crear una instancia apropiada que recoja los problemas, acompañe a las comunidades y contribuya a elaborar políticas públicas sobre el asunto.

En una ocasión posterior, **don Gonzalo Gazitúa** informó que hay una propuesta de texto respecto de la materia en examen, que se ha venido esbozando en sesiones previas. Con el objeto de contextualizar la discusión, recordó, en primer término, la normativa vigente:

5 REGISTROS, ACTAS Y OTROS DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO	
5d	Seguros para resguardar los bienes comunes y las unidades del condominio (norma vigente)
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	
<p>LEY 19.537. Artículo 36 [Inciso primero].- 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.</p>	
<p>D.S. N° 46/1998. Artículo 26.- A falta de disposiciones en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las siguientes:</p> <p>4.- En el caso a que se refiere el inciso primero del artículo 36 de la ley, contratar por cuenta y cargo del copropietario el seguro de incendio de la respectiva unidad en el caso que aquél no lo hiciere [...];</p> <p>6.- Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva y primas de seguro de incendio, previstos en la ley y en este reglamento;</p>	

Tal regulación implica que todas las unidades del condominio deben estar aseguradas contra incendio y dichas pólizas han de incluir los bienes comunes en la proporción que le corresponde a cada una. En caso de no contratarse por el respectivo propietario, debe hacerlo el administrador por cuenta y cargo de cada titular. Vale decir, la protección de los bienes de dominio común está constituida por la sumatoria de todas las pólizas individuales, lo que genera dificultades en caso de un siniestro. Mostró, a continuación, la siguiente imagen que ilustra lo aprobado en ambas Cámaras.

5 REGISTROS, ACTAS Y OTROS DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO	
5d	Seguros para resguardar los bienes comunes y las unidades del condominio (nueva norma permanente)
TEXTO APROBADO POR SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS
<p>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.</p>	<p>Artículo 43.- Todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional deberán estar aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a las respectivas unidades.</p> <p>Respecto de proyectos nuevos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, la exigencia señalada en el inciso precedente deberá cumplirse mediante la contratación de un seguro colectivo, que incluya todas las unidades y bienes de dominio común del condominio.</p> <p>Este seguro deberá ser contratado inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y, posteriormente, corresponderá al administrador, con acuerdo del comité de administración, efectuar su renovación o contratar un nuevo seguro contra riesgo de incendio. Sin perjuicio de lo anterior, para que el comité acuerde la contratación de un seguro colectivo que incluya siniestros adicionales al de incendio, requerirá el acuerdo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el número 2) del cuadro contenido en el artículo 15.</p> <p>La póliza del seguro colectivo contratado formará parte de los antecedentes del condominio, con el objeto que los adquirentes de las unidades puedan acreditar ante los bancos, compañías de seguros u otras instituciones financieras o de crédito, que tales unidades ya se encuentran aseguradas, al menos, contra el riesgo de incendio. A efectos de evitar un doble cobro de seguros respecto de un mismo siniestro, si las unidades son adquiridas con crédito hipotecario podrá solicitarse al administrador el endoso de la póliza en favor de quien otorgó el crédito, en la parte correspondiente a dicha unidad y por el período y monto de la respectiva deuda.</p>
<p>En aquellos condominios que no contemplen el destino habitacional, el reglamento de copropiedad podrá establecer que la contratación de los referidos seguros es facultativa.</p>	<p>En cuanto al pago de la póliza, en los respectivos avisos de cobro de gastos comunes deberá indicarse la proporción correspondiente a cada unidad, aplicándose las mismas normas que rigen para el pago de las demás obligaciones económicas del condominio.</p> <p>Respecto de los condominios que no contemplen destino habitacional, el reglamento de copropiedad podrá establecer que la contratación de los referidos seguros es facultativa.</p>

Apuntó que el Senado optó por una fórmula muy similar a la ley vigente, eliminando la posibilidad de que el reglamento establezca alguna excepción, con lo que la contratación por parte de los copropietarios resulta imperativa. Por su parte, la Cámara de Diputados, innovó sustantivamente, obligando, en el caso de los proyectos nuevos, a contar con un único seguro que contemple todas las unidades y todos los bienes de dominio común.

Expuso que la obligación de la contratación corresponderá al propietario primer vendedor y, posteriormente, será el administrador, con acuerdo del comité, el obligado a su renovación. Si se quiere incorporar coberturas adicionales, como sismos, se requerirá acuerdo de la asamblea, sujeto a un quórum especial.

Los dueños de las unidades podrían hacer presente a los bancos que la propiedad ya está asegurada, excusándose de contratar otras pólizas vinculadas a los créditos. En caso de siniestro, y con el objeto de evitar un doble cobro, se establece la posibilidad de solicitar al administrador un endoso de la póliza en favor del otorgante del crédito.

Dicha materia generó discrepancias con la Comisión para el Mercado Financiero, por estimarlo contradictorio con el decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, denominado Ley de Seguros, además de engorroso.

Considerando las observaciones recogidas, la propuesta de la mesa técnica contempla la contratación de un seguro para todos los bienes comunes; asimismo, todas las unidades deberán estar aseguradas, pudiendo existir distintas modalidades para ello, como utilizar el seguro vinculado al crédito hipotecario, contratar algún seguro con cualquier compañía o, en defecto de lo anterior, que el administrador lo contrate, por cuenta y cargo del copropietario. Las siguientes láminas detallan la proposición:

5	REGISTROS, ACTAS Y OTROS DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO
5d Seguros para resguardar los bienes comunes y las unidades del condominio (nueva norma permanente)	
PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA	
<p>Artículo 43.- En los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades, todos los bienes de dominio común deberán estar permanentemente asegurados contra el riesgo de incendio, sin perjuicio de otras coberturas complementarias que se decida incluir en la respectiva póliza, tales como sismo o salida de mar. Asimismo, todas aquellas unidades de dichos condominios que formen parte de una edificación colectiva, deberán estar permanentemente asegurados, al menos, contra el riesgo de incendio, cualquiera sea el destino de éstas.</p>	
<p>Las exigencias señaladas en el inciso precedente deberán cumplirse de la siguiente manera:</p> <p>a) Mediante una póliza de seguro que proteja todos los bienes comunes contra el riesgo de incendio, sin perjuicio de otras coberturas complementarias; y</p> <p>b) Mediante las respectivas pólizas de seguro que protejan cada una de las referidas unidades, al menos, contra el riesgo de incendio, a través de alguna de las siguientes alternativas:</p> <p>i) Mediante la incorporación de la unidad a una póliza de seguro colectivo contratada por una entidad crediticia para proteger los bienes dados en garantía por los deudores hipotecarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931; o</p> <p>ii) Mediante una póliza de seguro que proteja la unidad, al menos, contra el riesgo de incendio. Dicha póliza podrá ser contratada directamente por el propietario de la unidad o, en su defecto, por el administrador del condominio, por cuenta y cargo del respectivo propietario.</p>	
<p>La póliza del seguro para proteger los bienes comunes deberá ser contratada inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y formará parte del archivo de documentos referido en el artículo 9°.</p>	
<p>Posteriormente, corresponderá al administrador resguardar que los bienes comunes se encuentren permanentemente asegurados, al menos, contra el riesgo de incendio, para lo cual deberá renovar la póliza existente antes de su vencimiento o contratar una nueva, previo acuerdo del comité de administración. Si el comité acuerda no renovar una póliza existente, sino contratar un nuevo seguro para proteger los bienes comunes, requerirá el acuerdo previo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el número 1) del cuadro contenido en el artículo 15. Con todo, si en un nuevo seguro se contempla una modificación de los riesgos cubiertos producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar, el acuerdo previo de la asamblea deberá ser adoptado con los quórum señalados en el número 2) del referido cuadro.</p>	
<p>La prima del seguro para proteger los bienes comunes deberá pagarse por todos los copropietarios del condominio, en la proporción que corresponda a cada unidad, lo que deberá constar en los respectivos avisos de cobro de gastos comunes, aplicándose a su respecto las mismas normas que rigen para el pago de las demás obligaciones económicas del condominio.</p>	
PENDIENTE	

Aclaró que la no renovación de una póliza de seguro contra incendios y el cambio de compañía debe resolverse en una sesión ordinaria de la asamblea; en cambio, si se quiere modificar las coberturas vigentes, será materia de una sesión de mayoría especial, en tanto tiene implicancias patrimoniales para los copropietarios.

5	REGISTROS, ACTAS Y OTROS DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO
5d Seguros para resguardar los bienes comunes y las unidades del condominio (nueva norma permanente)	
PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA	
<p>(continuación) En cuanto a las pólizas de seguro para proteger unidades del condominio contra el riesgo de incendio, corresponderá a cada copropietario acreditar que su unidad se encuentra permanentemente asegurada contra el referido siniestro, quedando facultado el administrador para requerir copia de las respectivas pólizas, con constancia de su vigencia.</p>	
<p>Si en la revisión anual que deberá efectuar el administrador sobre la vigencia de las pólizas se detecta que alguna de las referidas unidades no se encuentra asegurada, debido a que no cuenta con póliza individual ni forma parte de un seguro colectivo, el administrador del condominio deberá contratar una póliza contra el riesgo de incendio, por cuenta y cargo del respectivo propietario. Asimismo, si el administrador detecta que la vigencia restante de alguna de las pólizas es inferior a doce meses, deberá comunicarle al propietario de esa unidad que, antes del respectivo vencimiento, deberá acreditar la renovación de la póliza o la contratación de un nuevo seguro. Si no lo hiciera dentro de plazo, el administrador del condominio deberá contratar una póliza contra el riesgo de incendio, por cuenta y cargo de dicho propietario.</p>	
<p>Lo señalado en el inciso precedente podrá efectuarse por el administrador a través de la contratación de una póliza individual, o bien, mediante la incorporación de dicha unidad a una póliza colectiva contratada por el condominio, que incluya la protección de aquellas unidades que no cuenten con póliza vigente. En tales casos, en los avisos de cobro de gastos comunes deberá incluirse el valor de la prima que corresponda a la respectiva unidad, aplicándose a su respecto las mismas normas que rigen el pago de las demás obligaciones económicas del condominio.</p>	
<p>En forma previa a la contratación de un nuevo seguro que proteja unidades contra el riesgo de incendio o en forma previa a la renovación del existente, el administrador deberá consultar a los copropietarios si se adherirán a dicho seguro colectivo, ya sea desde el momento de su contratación o una vez que termine la vigencia de la póliza que tuvieron contratada para su unidad.</p>	
<p>El reglamento de esta ley podrá establecer otros mecanismos o reglas aplicables a los proyectos referidos en los incisos precedentes, con el objeto de resguardar que todos los bienes de dominio común y todas las unidades del condominio que formen parte de una edificación colectiva estén permanentemente asegurados contra el riesgo de incendio.</p>	
<p>En el caso de los condominios referidos en el Título XII, la protección contra el riesgo de incendio se regirá por las normas especiales que establezca el reglamento de la ley, con el objeto de resguardar que los bienes comunes y las unidades que formen parte de una edificación colectiva cuenten con un adecuado resguardo ante dicho siniestro, pero sin imponerles una carga excesiva a los copropietarios. En tal sentido, el reglamento de la ley podrá establecer exigencias menos grevosas para la contratación de los seguros referidos en este artículo, incluida la posibilidad de eximir a ciertos condominios o a sus unidades de la contratación de los mismos.</p>	
<p>Respecto de los condominios que no contemplen unidades habitacionales, el reglamento de copropiedad podrá establecer que la contratación de los referidos seguros sea facultativa.</p>	
PENDIENTE	

Acerca de estos incisos, remarcó que el texto contempla una revisión anual de las pólizas individuales, de forma de comprobar la vigencia, especialmente de aquellas vinculadas a los créditos hipotecarios.

Además, se incorpora un inciso especial referido a los condominios de viviendas de interés público, dejando al reglamento dictar normas que resguarden adecuadamente los bienes comunes y las unidades de éstos, pero sin imponer una carga excesiva a los copropietarios, pudiendo incluso eximir a algunas copropiedades de esta obligación.

Hizo presente que la solución expuesta obligaría a tres modificaciones adicionales.

Por una parte, en una disposición transitoria, se contemplaría un plazo de un año, desde publicada la ley, para que los condominios ya acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria se adapten a estas normas, lo que se expresa de la siguiente forma:

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA	
Disposiciones transitorias. Artículo quinto.- <i>Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades y que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, tendrán el plazo de un año, contado desde su publicación, para adaptarse a lo dispuesto en el artículo 43.</i>	
PENDIENTE	

Por otro lado, se propone la siguiente enmienda al artículo 20, inciso primero, numeral 12), relativo a las funciones del administrador:

5 REGISTROS, ACTAS Y OTROS DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO			
5d Seguros para resguardar los bienes comunes y las unidades del condominio (función del administrador)			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
D.S. N° 46/1998. Artículo 26.- <i>A falta de disposiciones en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las siguientes:</i> 4.- <i>En el caso a que se refiere el inciso primero del artículo 36 de la ley, contratar por cuenta y cargo del copropietario el seguro de incendio de la respectiva unidad en el caso que aquel no lo hiciera (...);</i> 6.- <i>Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva y primas de seguro de incendio, previstos en la ley y en este reglamento;</i>	Artículo 20 (inciso primero).- <i>Serán funciones del administrador:</i> 12) <i>Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley.</i>	Artículo 20 (inciso primero).- <i>Serán funciones del administrador:</i> 12) <i>Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley, previo acuerdo del comité de administración.</i>	Artículo 20 (inciso primero).- <i>Serán funciones del administrador:</i> 12) <i>Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley, previo acuerdo del comité de administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere.</i>
PENDIENTE			

Por último, expresó que se modificaría el cuadro del inciso primero del artículo 15, que fija los tipos de asambleas, materias y quórum, incluyendo los casos señalados precedentemente, en el siguiente sentido:

5 REGISTROS, ACTAS Y OTROS DOCUMENTOS DEL CONDOMINIO			
5d Seguros para resguardar los bienes comunes y las unidades del condominio (acuerdos de asamblea)			
PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA			
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 (nuevas letras)	Quórum mínimo para la constitución de la sesión	Quórum mínimo para la adopción de acuerdos
1) Ordinaria	e) Contratación de un nuevo seguro para proteger los bienes comunes, siempre que no implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.	Quiénes concurren, debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio.	Mayoría absoluta de los asistentes.
2) Extraordinaria de mayoría absoluta	h) Contratación de un nuevo seguro para proteger los bienes comunes y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.	Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos.

PENDIENTE

El Honorable Senador señor Montes consideró que lo que está en juego es intentar que el sistema cree un producto que hoy no existe en el mercado, vinculado al condominio tipo A en su conjunto. Indicó que éste debería tener características similares al Seguro Obligatorio de Accidentes Personales (SOAP).

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) apuntó que la discusión en la Cámara de Diputados se orientó a generar un producto único, en que no existan diferencias entre el aseguramiento de los bienes individuales y los bienes comunes, lo que debería llevar a economías de escala, a través de la licitación de seguros para todo el condominio. Reiteró su interés en seguir instando por ello, aunque reconoció que no habría mucho interés en las compañías de seguros.

Añadió, sin embargo, que, en atención al tiempo transcurrido en la discusión, la urgencia de culminar el debate y que un planteamiento como el recién mencionado requeriría modificar la Ley de Seguros, lo sugerido por la mesa técnica constituye un gran avance.

El Honorable Senador señor Castro lamentó el eventual desinterés de las aseguradoras en generar un nuevo producto y reflexionó sobre la posibilidad que tiene la normativa de obligar a su creación.

Para **el Honorable Senador señor Montes**, más que exigir, se requiere concordar con los aseguradores, a partir de la intermediación de la CMF, que debiera ir recogiendo las realidades existentes. Recordó que el seguro automotriz es rentable e incluso han disminuido los precios, producto de la competencia y masividad. Afirmó que, en materia de condominios, puede llegarse a una situación similar por el avance de esta modalidad de vivienda.

Planteó perfeccionar la propuesta formulada, redactándose de forma de contar con un primer artículo que establezca un seguro obligatorio para condominios tipo A. Resaltó que éste debe ser extensivo a copropiedades con destino habitacional o mixto, pero excluyendo a aquellas con destino únicamente comercial.

Un segundo artículo debería contemplar los procedimientos, en el sentido de lo expuesto, aunque sugirió simplificar la redacción, dejando los detalles al reglamento.

En tercer lugar, opinó que debiera incluirse una disposición que consagre la responsabilidad del SERVIU respecto de los condominios de viviendas sociales y, quizás, también de aquellos de viviendas de interés público, al menos en cuanto a los más antiguos y, por tanto, con mayor precariedad en su construcción. Expuso que ello pudiera implicar un cobro de valor muy reducido. Estimó que resulta irreal que estos conjuntos asuman dicha obligación, al tiempo que recalcó que en los hechos es lo que sucede, pues es el propio SERVIU el que se hace cargo de la reconstrucción después de un siniestro.

El señor Gonzalo Gazitúa recogió las observaciones, las que procurará considerar en una nueva propuesta. Advirtió que el último planteamiento del Senador señor Montes requiere un mayor análisis.

Explicó que la normativa vigente no prohíbe que una comunidad contrate, en forma colectiva, un seguro conjunto para los bienes comunes y para las unidades. Sin embargo, la dificultad radica en la superposición o doble aseguramiento que pudiera producirse respecto de los deudores de créditos hipotecarios.

Añadió que la forma de evitar este problema implicaría que pudiera hacerse valer el seguro colectivo ante las instituciones bancarias, lo que requeriría que fueran similares, cuestión que no siempre

sucede, pues los que se contratan para garantizar créditos hipotecarios suelen tener más coberturas y, consecuentemente, un mayor costo.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) sugirió la posibilidad de plantear a la CMF una proposición de articulado que establezca un seguro único que pueda ser presentado al banco con el objeto de dar por cumplida la obligación destinada a garantizar los créditos hipotecarios.

Se busca que todos los copropietarios cuenten con un seguro de incendio, particularmente al culminar el pago de los créditos hipotecarios, y, al mismo tiempo, obtener economías de escala. Lo anterior, sin perjuicio de que la propuesta de la mesa técnica resulta satisfactoria y podría ser aprobada, como alternativa, pero no sin antes dejar de manifiesto que, en su concepto, para los integrantes de la Comisión Mixta, la fórmula ideal es un seguro colectivo que cubra tanto bienes comunes como las unidades, existiendo la disposición a modificar la Ley de Seguros para posibilitarlo.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que el seguro vinculado a los créditos bancarios generó, en algún momento, muchas dificultades relacionadas con fallas de construcción, lo que llevó a las instituciones financieras a crear una comisión de calidad para supervisar las edificaciones sobre las cuáles recaen los préstamos.

Enfatizó, además, que los seguros que garantizan los créditos están vinculados al saldo adeudado, lo que produce distorsiones a la hora de hacer efectivas las responsabilidades.

En cuanto a la implementación de un seguro para los condominios de viviendas sociales, sugirió que éste se aplique a los inmuebles construidos hasta el año 2000, que, a su juicio, incluye a los más precarios.

Remarcó que la discusión, en 1997, al dictarse la actual normativa, llegó hasta este mismo punto, descartándose la creación de un seguro colectivo por falta de disposición de las aseguradoras.

Insistió en la conveniencia de que la Comisión para el Mercado Financiero se ocupe de instar a la creación de respuestas que estén más acordes a la realidad y las necesidades del país.

A juicio del **Honorable Senador señor Castro**, la factibilidad de crear un seguro colectivo supone estandarizar ciertas coberturas y precios, como ocurre con las pólizas del SOAP. En ese sentido, en el caso de las viviendas sociales, el seguro podría establecer un monto indemnizable, más allá del cual el SERVIU complemente la cobertura.

Respecto de las restantes copropiedades, planteó que el seguro debería estar asociado al número de unidades, fijándose ciertos rangos, lo que implicaría reducir el valor de las primas.

Advirtió que dejar el asunto entregado a las propias compañías de seguros generará complicaciones, por la diversidad de copropiedades existentes y las decisiones de las propias comunidades de complementar las coberturas.

El Honorable Senador señor Montes puntualizó que la propuesta del Senador señor Castro se orienta a establecer un seguro base, que pudiera ser complementado de acuerdo a las características de los edificios y departamentos. Estimó que los responsables y actores de esta actividad son los que deberían realizar los ejercicios y simulaciones necesarios. Añadió, en todo caso, que la mención de un seguro único podría suscitar críticas, por la diferenciación de los productos.

Con posterioridad, **la señora Verónica de la Paz, analista de la Biblioteca del Congreso Nacional**, realizó una exposición referida a la legislación comparada en materia de seguros vinculados a las copropiedades inmobiliarias, para lo que tuvo a la vista normativas de Ciudad de México, comunidades de Madrid y Valencia, Francia y Quebec (Canadá).

Destacó que una primera constatación radica en la diferencia en torno al concepto de bienes comunes. Al respecto, en algunos países, como Francia, se distingue, dentro de la estructura del edificio, bienes comunes y unidades, pero otras regulaciones, como la española, cuando se refieren a bienes comunes involucran a toda la estructura del edificio.

Sostuvo, entonces, como primera conclusión, a la hora de adoptar decisiones sobre esta materia, la relevancia de establecer claramente qué debe entenderse por bienes comunes y qué por unidades.

En los casos de Francia y Canadá, conviven dos seguros, uno para los bienes comunes, de responsabilidad de la comunidad, y otro referido a las unidades, de cargo de cada propietario. En México, el seguro de la unidad debe contemplar la parte del bien común que le corresponde; sin embargo, esta normativa se encuentra en revisión, atendido que el 2017, a propósito de un terremoto, hubo muchos problemas de aplicación. Por último, en España, lo obligatorio es un seguro respecto del edificio en sus partes comunes, lo que comprende toda la estructura del mismo.

En relación a los tipos de seguro y sus coberturas, en todas las normativas revisadas se exige uno de responsabilidad contra

terceros, combinado con uno de daños. En el caso de México, se incluye los provocados por terremoto, inundación, explosiones e incendio. En España solo se cubre los incendios, en tanto, en Francia, se protege contra incendio y perjuicios por agua. Finalmente, en Canadá, se trata de un seguro contra terceros, por daños por cualquier causa, incluyendo los provocados por el propio dueño. Al respecto, acotó que se ha producido un problema en su aplicación en relación al dolo, esto es, la responsabilidad del propietario en las causas del siniestro.

En lo tocante a la aplicación de este tipo de seguros en el caso de las viviendas sociales, señaló que, en México, INFONAVIT, que es una de las instituciones que entrega estos inmuebles, cuenta con un seguro de daños por 10 años para los adquirentes de créditos a través de tal entidad.

A su turno, en la Comunidad de Valencia, la norma dispone que en el caso de aquellas copropiedades en donde haya viviendas sociales y, por tanto, de propiedad pública, no es obligatoria la exigencia de seguros. En los otros países no existen preceptos al respecto, lo que atribuyó a que las viviendas suelen entregarse en arrendamiento y, en consecuencia, la autoridad, como propietaria de las mismas, asume los costos por eventuales daños.

Adicionalmente, mencionó que, en Francia, si bien conviven dos seguros, uno de la unidad con otro sobre los bienes comunes, hay un acuerdo de las aseguradoras para facilitar su aplicación y minimizar las dificultades a los afectados, de tal forma que, cuando el siniestro alcanza hasta un valor determinado, la aseguradora cuya póliza protege el lugar en que aquél se inició lo cubre completamente, mientras que, si tiene un costo mayor, se producen compensaciones entre las compañías.

El Honorable Senador señor Navarro consultó por la opinión de las aseguradoras sobre las propuestas conocidas por la Comisión.

El Honorable Senador señor Montes sostuvo que tales entidades eluden la creación de una solución más estandarizada, lo que, a su juicio, debería constituir uno de los objetivos de esta instancia.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, precisó que la propuesta que ilustró en una sesión anterior fue reformada, con el fin de estructurarla de un modo más claro. La nueva redacción recoge los comentarios que hubo en la Comisión, en términos de consagrar un seguro respecto de los bienes comunes, que cubra también las unidades, cuando ello sea posible, o, en caso contrario, que éstas se protejan a través de tres modalidades alternativas. La versión actual de la propuesta consta en las siguientes láminas:

5d Seguros para resguardar los bienes comunes y las unidades del condominio (nueva norma permanente)**PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA**

Artículo 43.- En los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades, los bienes de dominio común deberán estar permanentemente asegurados contra el riesgo de incendio, sin perjuicio de otras coberturas complementarias que se decida incluir en la respectiva póliza, tales como sismo o salida de mar. Asimismo, aquellas unidades de dichos condominios que formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva deberán estar permanentemente aseguradas, al menos, contra el riesgo de incendio, cualquiera sea el destino de éstas.

A. Cumplimiento de la obligación de contratar seguros.

Las exigencias señaladas en el encabezado de este artículo deberán cumplirse de la siguiente manera:

- a) Mediante una póliza de seguro, contratada por el condominio, que proteja los bienes comunes contra el riesgo de incendio, sin perjuicio de la posibilidad de incluir en dicha póliza la cobertura de las unidades del condominio u otras coberturas complementarias para los bienes comunes;
- b) Mediante las respectivas pólizas de seguro que protejan cada una de las referidas unidades, al menos, contra el riesgo de incendio, a través de alguna de las siguientes alternativas:
 - i) La unidad se encuentra cubierta por la póliza referida en la letra a) precedente, ya que ésta incluye la cobertura de las unidades y el copropietario solicitó ser incorporado en ésta;
 - ii) La unidad se encuentra cubierta por una póliza de seguro colectivo contratada por una entidad crediticia para proteger los bienes dados en garantía por los deudores hipotecarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931; o
 - iii) La unidad se encuentra cubierta por una póliza contratada directamente por el propietario de la misma o, en su defecto, por el administrador del condominio, por cuenta y cargo del respectivo propietario.

B. Póliza de seguro para proteger los bienes comunes.

La póliza del seguro para proteger los bienes comunes deberá ser contratada inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y formará parte del archivo de documentos referido en el artículo 9°.

Posteriormente, corresponderá al administrador resguardar que los bienes comunes se encuentren permanentemente asegurados, al menos, contra el riesgo de incendio, para lo cual deberá renovar la póliza existente antes de su vencimiento o contratar una nueva, previo acuerdo del comité de administración.

Si el comité acuerda no renovar la póliza existente, la contratación de un nuevo seguro para proteger los bienes comunes requerirá el acuerdo previo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórumos señalados en el número 1) del cuadro contenido en el artículo 15, los que también serán aplicables en caso que se proponga a la asamblea el término anticipado de la póliza existente. Con todo, si en un nuevo seguro se contempla una modificación de los riesgos cubiertos producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, el acuerdo previo de la asamblea deberá ser adoptado con los quórumos señalados en el número 2) del referido cuadro.

La prima del seguro para proteger los bienes comunes deberá pagarse por todos los copropietarios del condominio, en la proporción que corresponda a cada unidad.

C. Pólizas de seguro para proteger unidades del condominio.

Corresponderá a cada copropietario de las unidades referidas en el encabezado de este artículo acreditar que su unidad se encuentra permanentemente asegurada contra el riesgo de incendio, quedando facultado el administrador para requerir la entrega de un certificado emitido por la aseguradora en el que consten las características principales de la respectiva póliza y su vigencia. También podrá acreditarse que la unidad se encuentra asegurada entregando copia de la póliza y el último comprobante de pago de la prima.

Si en la revisión anual que deberá efectuar el administrador sobre la vigencia de las pólizas se detecta que alguna de las referidas unidades no se encuentra asegurada, el administrador del condominio deberá contratar una póliza contra el riesgo de incendio, por cuenta y cargo del respectivo propietario. Asimismo, si el administrador detecta que la vigencia restante de alguna de las pólizas es inferior a doce meses, deberá comunicarle al propietario de esa unidad que, antes del respectivo vencimiento, deberá acreditar la renovación de la póliza o la contratación de un nuevo seguro. Si no lo hiciera dentro de plazo, el administrador deberá contratar una póliza contra el riesgo de incendio, por cuenta y cargo de dicho propietario.

Lo señalado en el párrafo precedente podrá efectuarse por el administrador a través de la contratación de una póliza individual, o bien, mediante la incorporación de dicha unidad a una póliza colectiva contratada por el condominio, que incluya la protección de aquellas unidades que no cuenten con póliza vigente. En tales casos, en los avisos de cobro de gastos comunes deberá incluirse el valor de la prima que corresponda a la respectiva unidad.

En forma previa a la contratación de un nuevo seguro que proteja unidades contra el riesgo de incendio o en forma previa a la renovación del existente, el administrador deberá consultar a los copropietarios si se adherirían a dicho seguro colectivo, ya sea desde el momento de su contratación o una vez que termine la vigencia de la póliza que tuvieron contratada para su unidad.

<p>D. Contratación de seguros en otros condominios.</p> <p><i>En aquellos condominios que no correspondan a los indicados en el encabezado de este artículo, la contratación de seguros será facultativa.</i></p> <p><i>La adopción de acuerdos por parte de la asamblea de copropietarios respecto a la contratación de seguros en estos condominios, se regirá por las reglas de quórum señaladas en el artículo 15.</i></p>
<p>E. Protección contra incendio en los condominios de viviendas sociales.</p> <p><i>En el caso de los condominios de viviendas sociales, la protección contra el riesgo de incendio se regirá por las normas especiales que establezca el reglamento de la ley, con el objeto de resguardar que los bienes comunes y las unidades que formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva cuenten con un adecuado resguardo ante dicho siniestro, pero sin imponerles una carga excesiva a los copropietarios. En tal sentido, el reglamento de la ley podrá establecer exigencias menos gravosas para la contratación de los seguros referidos en este artículo, incluida la posibilidad de eximir a ciertos condominios o a sus unidades de la contratación de los mismos.</i></p> <p><i>Lo anterior es sin perjuicio de la posibilidad que tales condominios y las unidades que los conforman puedan postular y acceder, de manera preferente, a los recursos públicos referidos en el artículo 68, con el objeto de solventar el pago de reparaciones o reconstrucciones derivadas de la ocurrencia de un incendio u otra catástrofe.</i></p>
<p>F. Otras disposiciones reglamentarias.</p> <p><i>El reglamento de la ley también podrá establecer otros mecanismos, procedimientos o reglas adicionales destinados a:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) Resguardar que, en aquellos condominios que contemplen el destino habitacional, los bienes de dominio común y las unidades que formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva estén permanentemente asegurados contra el riesgo de incendio.</i> <i>b) Resguardar que, en aquellos condominios en los que la contratación de seguros es facultativa, la incorporación de esa exigencia se efectúe conforme a normas procedimentales mínimas.</i>

Acotó que, a diferencia de lo comentado en una sesión anterior, la propuesta no solo está referida a los condominios tipo A, sino también a aquellas copropiedades tipo B que disponen de unidades pareadas o continuas, sujetas, por tanto, al riesgo de que un siniestro se extienda a otros inmuebles.

Asimismo, recordó que lo planteado implica, consecuentemente, realizar ciertos ajustes en los artículos 15 y 20, e incluir una disposición transitoria que regule la adaptación a la nueva normativa.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) expresó su conformidad con el texto recién transcrito, estimando que recoge buena parte de las inquietudes de que da cuenta el debate.

Advirtió, sin embargo, que permanece sin contemplarse un reconocimiento por parte de la banca al seguro colectivo que pudiera tomar un condominio, incluyendo tanto los bienes comunes como las unidades. En su concepto, el certificado respectivo debería bastar a la institución financiera para garantizar su crédito, lo que constituiría un aspecto clave para el establecimiento de un seguro único estandarizado. Solicitó que ello sea incorporado, al menos, como alternativa, pues a través de esa vía podrían conseguirse reducciones en los costos de los seguros, al tiempo de facilitar el cobro de los mismos.

El Honorable Senador señor Montes señaló que la aprobación de un texto como el propuesto no implicaría un cambio sustantivo respecto de la legislación vigente.

Sostuvo que la innovación estaría dada por un seguro colectivo único, de carácter basal, estandarizado para propiedades de hasta unas 3.000 UF, pudiendo adquirirse coberturas adicionales o complementarias en caso de que los propietarios lo requieran.

Estimó que un seguro de esta naturaleza favorecería el cumplimiento de la normativa y disminuiría los costos para los usuarios, siendo, al mismo tiempo, atractivo para las compañías por su masividad, quedando en manos de la CMF lograr que tenga características y valores razonables. Postuló que la cobertura debería alcanzar al incendio y las catástrofes, en general. Enfatizó que la implementación de una iniciativa de este tipo requiere el apoyo del Ejecutivo.

Remarcó que, a través del seguro, los bancos buscan garantizar el pago de su crédito, por lo que se encuentra ligado al saldo de la deuda, lo que complica su aplicación en lo relativo a siniestros cuyos daños sean superiores.

Informó que planteó al Ministro de Vivienda y Urbanismo la conveniencia de establecer un seguro único colectivo. Asimismo, le expuso la situación de las viviendas sociales y la eventualidad de arribar a una fórmula similar, financiada por el Estado.

Observó que, en la exposición de la señora Verónica de la Paz, se hizo presente que, en otros países, la cobertura de este tipo de seguros incluye los daños provocados por el agua, que son bastante frecuentes, y, en la actualidad, deben ser asumidos por los vecinos, a través del fondo de reserva.

Para **el Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo)**, lo consignado en cuanto a que el seguro que respalda el crédito hipotecario es proporcional al saldo y, por tanto, puede ser insuficiente para la reparación integral en caso de siniestro, hace aún más necesaria la existencia de un seguro colectivo estandarizado, que incluya tanto los bienes comunes, como las unidades y que sea sencillo en su aplicación.

Reiteró que para introducir una modificación de esta naturaleza es fundamental que los bancos reconozcan validez al seguro colectivo contratado por la comunidad y que pueda incorporar también a cada unidad.

El Honorable Senador señor Montes compartió el planteamiento precedente, agregando que, en caso de que la institución estime que el seguro estandarizado colectivo no garantiza adecuadamente su acreencia, podría exigir alguna cobertura adicional.

Lamentó que la Comisión para el Mercado Financiero no aborde el tema, en circunstancias de que la copropiedad es cada vez más masiva y el uso de seguros es muy bajo. Asimismo, hizo hincapié en que la adquisición individual de estas pólizas genera valores muy elevados.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) acotó que la asimetría en la negociación es la que ocasiona esta distorsión en los precios.

El señor Subsecretario de Vivienda y Urbanismo advirtió que las complejidades están dadas por la diversidad de características, tanto de las unidades como de los espacios comunes, lo que hace variar no solo los costos, sino los riesgos; también por la circunstancia de asociarse los seguros al saldo de los respectivos créditos.

Resaltó que es muy relevante afinar la propuesta para que no se transforme en una sobrecarga para los usuarios. Al respecto, manifestó la disposición del Ejecutivo a buscar algún acercamiento con la Comisión para el Mercado Financiero, a fin de evaluar alternativas.

En relación a las viviendas sociales, señaló que se encuentra implícito que es el MINVU el que asume los costos de los siniestros. La principal dificultad se genera en aquellos que afectan, al mismo tiempo, unidades y bienes comunes, lo que implica la elaboración de proyectos y el cumplimiento de una serie de trámites administrativos y, por tanto, cierta demora en las soluciones, lo que podría facilitarse a través de un seguro.

Precisó, asimismo, la importancia de considerar la situación tanto de las viviendas sociales, como de las de interés público. Las primeras, provienen habitualmente del Fondo Solidario de Elección de Vivienda y, por ello, no registran deuda. En cambio, las últimas, derivan especialmente del decreto supremo N° 19, que amerita un complemento de las familias, usualmente mediante crédito hipotecario.

El Honorable Senador señor Navarro hizo alusión a que el Seguro Obligatorio de Accidentes Personales, SOAP, tiene una muy baja accidentabilidad, cercana al 1%. Además, buena parte de sus potenciales beneficiarios no lo cobra, por falta de información.

Indicó que, tratándose de viviendas sociales, un seguro para las comunidades debe ser parte de una política pública, orientada desde el Estado, puesto que, a su juicio, es imposible que se den negociaciones individuales equilibradas entre los copropietarios y las aseguradoras.

Subrayó que una fórmula de esta naturaleza resulta imprescindible para solucionar los problemas que enfrentan los propietarios, pero también el propio Estado, que debe asumir los costos de las reparaciones.

El Honorable Senador señor Montes advirtió las complejidades de distinguir los bienes comunes y las unidades. Resaltó que esto debe quedar bien resuelto para evitar complicaciones en la aplicación de los seguros.

El Honorable Senador señor Navarro recordó las dificultades que hubo para exigir las coberturas con ocasión del terremoto del 27 de febrero de 2010.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) expuso que en Viña del Mar hubo que derribar algunos edificios y existieron problemas en la aplicación de las pólizas, precisamente por la diferente modalidad de aseguramiento y cobertura de los bienes comunes y las unidades. Enfatizó que una de las principales complejidades radica en reconstruir un edificio, cuando algunas unidades tienen sus seguros al día y otras no.

Cabe señalar que la Comisión Mixta, por la unanimidad de sus miembros presentes, Honorables Senadores señores Montes, Navarro, Sandoval y Soria, y Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter, acordó oficiar a la Comisión para el Mercado Financiero y a la Asociación de Aseguradores de Chile, con el objeto de solicitarles aportar una evaluación respecto del funcionamiento de los seguros con ocasión del terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010, requiriendo, especialmente, su opinión en cuanto a las principales dificultades y problemas advertidos en dicha oportunidad, tanto para las compañías como para los asegurados.

El Honorable Senador señor Montes remarcó que los aspectos contenidos en el debate ratifican que este tema, más que un conflicto entre particulares, conlleva una responsabilidad del Estado, que ha de establecer condiciones básicas para resguardar el interés común.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) coincidió en que éste es un asunto clave que debe ser resuelto a la brevedad. Sugirió que, al menos, el seguro de incendio sea colectivo y estandarizado para todo el edificio, incluyendo los bienes comunes y las unidades individuales.

El Subsecretario señor Guillermo Rolando ratificó la voluntad del Ejecutivo de analizar una solución para los condominios de viviendas sociales, acotándola a aquellos casos en que no exista deuda, pues en el resto de las situaciones debiera haber seguros asociados a créditos hipotecarios.

Asimismo, se comprometió a dialogar con la Comisión para el Mercado Financiero, a fin de evaluar la posibilidad de crear un seguro estandarizado para copropiedades, de acuerdo a lo señalado.

El Honorable Senador señor Montes observó que, para avanzar en una mayor imperatividad, se requiere contar con un seguro más viable de ser contratado y utilizado por las comunidades.

En otra ocasión, **el señor Gonzalo Gazitúa** explicó que la normativa actual obliga a que se encuentre asegurada la unidad y el porcentaje que le corresponde a cada una en los bienes comunes, sin que exista una protección única para éstos, lo que constituye una dificultad ante la eventualidad de un siniestro.

Recordó que, en sesiones anteriores, se expuso la idea de tener un seguro que proteja los bienes e instalaciones comunes y las unidades, lo que se concretaría en la siguiente redacción:

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA (NORMA OBLIGATORIA PARA NUEVOS CONDOMINIOS)
<p>Artículo 43.- <i>Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un seguro contra incendio, sin perjuicio de otras coberturas complementarias que se decida incluir en la respectiva póliza, tales como sismo o salida de mar. Lo anterior, conforme a las reglas y exigencias que establezca el reglamento de esta ley y la normativa que dicte la Comisión del Mercado Financiero, en el ejercicio de sus funciones.</i></p> <p><i>La póliza que contrate el condominio deberá distinguir entre: i) la prima que todos los copropietarios, de consuno, deberán pagar por la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes; y ii) las primas que los copropietarios de unidades que formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva deberán pagar por la cobertura de los daños que sufran sus unidades, sin perjuicio de lo establecido en el apartado C de este artículo.</i></p>
<p>A. Contratación del seguro del condominio.</p> <p><i>El seguro del condominio deberá ser contratado inicialmente por el propietario primer vendedor del mismo y formará parte del archivo de documentos referido en el artículo 9°.</i></p> <p><i>Corresponderá al administrador resguardar que el condominio y las unidades antes referidas se encuentren permanentemente asegurados, al menos, contra el riesgo de incendio, para lo cual deberá renovar el seguro existente antes de su vencimiento o contratar uno nuevo, previo acuerdo del comité de administración.</i></p> <p><i>Si el comité acuerda no renovar el seguro existente, la contratación de una nueva póliza requerirá el acuerdo previo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórums señalados en el número 1) del cuadro contenido en el artículo 15, los que también serán aplicables en caso que se proponga a la asamblea el término anticipado del seguro existente. Con todo, si en una nueva póliza se contempla una modificación de los riesgos cubiertos producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, el acuerdo previo de la asamblea deberá ser adoptado con los quórums señalados en el número 2) del referido cuadro.</i></p>
PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA (NORMA OBLIGATORIA PARA NUEVOS CONDOMINIOS)
<p>B. Cobertura del seguro del condominio y pago de las primas.</p> <p>1. Cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes.</p> <p><i>En lo que respecta a la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, el seguro que contrate el condominio deberá especificar si incluye únicamente el riesgo de incendio o si, además, incluye otras coberturas adicionales.</i></p> <p><i>La prima correspondiente a la protección de tales bienes e instalaciones deberá pagarse por todos los copropietarios, de manera obligatoria e irrenunciable y en la proporción que corresponda a cada unidad, en conformidad a lo establecido en el artículo 6.</i></p> <p>2. Cobertura de los daños que sufran las unidades.</p> <p><i>En lo que respecta a la cobertura de los daños que sufran las unidades que formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva, el seguro que contrate el condominio deberá contemplar, al menos, tres tipos de pólizas alternativas: i) póliza base, que solo incluya la cobertura contra incendio; ii) póliza que incluya la cobertura contra incendio y otras adicionales, sin incluir la cobertura contra sismo; y iii) póliza que incluya la cobertura contra incendio y otras adicionales, incluida la cobertura contra sismo.</i></p> <p><i>La prima correspondiente deberá pagarse por cada copropietario, de manera conjunta con los gastos comunes y según la alternativa de póliza a la que cada uno decida adscribir. Si algún copropietario no especifica la póliza a la que adscribe su unidad ni se acoge a la excepción contemplada en el apartado C de este artículo, se entiende que acepta la póliza base contra incendio referida en el literal i) del párrafo precedente.</i></p> <p><i>En los avisos de cobro de gastos comunes deberá incluirse el valor de las primas que le corresponda pagar a cada unidad, aplicándose a su respecto las mismas normas que rigen el cobro de las demás obligaciones económicas del condominio.</i></p>

Resaltó que, acerca de las alternativas mencionadas, la Comisión para el Mercado Financiero (CMF) ha hecho

presente que la póliza base incluye incendio y otras coberturas adicionales, sin sismo.

Remarcó, además, que en lo expuesto se detalla la existencia de un seguro para los bienes comunes y, también, uno para las unidades, correspondiendo a cada copropietario elegir si quiere o no incluir la cobertura contra sismo, que genera un importante incremento en el costo. Continuó, seguidamente, describiendo la disposición:

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA (NORMA OBLIGATORIA PARA NUEVOS CONDOMINIOS)
<p>C. Validez del seguro del condominio ante entidades crediticias, por operaciones hipotecarias.</p> <p>Los copropietarios que adscriban a alguna de las alternativas que el seguro contempla para la protección de las unidades, podrán presentar la respectiva póliza ante las entidades crediticias, con el objeto de hacerla valer respecto de las operaciones hipotecarias referidas en el artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931.</p> <p>La entidad crediticia deberá aceptar la póliza a la que se adscribe el copropietario, si ésta incluye las mismas coberturas que las contempladas en los seguros licitados por dicha entidad y cumple con las condiciones mínimas establecidas mediante la normativa dictada por la Comisión del Mercado Financiero o sus antecesoras legales.</p>
<p>D. Renuncia a las alternativas que el seguro del condominio contempla para la protección de las unidades, debido a la contratación de un seguro distinto.</p> <p>Por otra parte, aquellos copropietarios que decidan asegurar su unidad mediante un seguro distinto, por ejemplo, mediante una póliza que contraten con ocasión de una operación hipotecaria, podrán voluntariamente renunciar a las alternativas que el seguro del condominio contempla para la protección de las unidades y eximirse del pago de dicha prima, acreditando ante el administrador que la respectiva unidad se encuentra asegurada contra el riesgo de incendio mediante una póliza vigente.</p> <p>Con el objeto de resguardar que tales unidades estén permanentemente aseguradas contra el riesgo de incendio, el administrador estará facultado para requerir a dichos copropietarios la entrega de un certificado, emitido por la aseguradora, en el que consten las características principales de la respectiva póliza y su vigencia. También podrá acreditarse que la unidad se encuentra asegurada entregando copia de la póliza y del último comprobante de pago de la prima.</p> <p>Lo señalado en este apartado no implicará, en caso alguno, que dichos copropietarios se eximan de la obligación de pagar la prima del seguro contratado por el condominio para la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, la que será plenamente exigible.</p>

Observó que los citados literales ahondan, por una parte, en la posibilidad de que un copropietario pudiera utilizar la póliza existente en el condominio para respaldar su crédito, para lo cual se requiere comprobar la equivalencia en las coberturas, y, por otra, en la posibilidad de que el copropietario disponga de una póliza distinta, como la contratada a raíz de una operación hipotecaria, que haga valer ante el condominio. Recalcó que esta última opción no exime del pago de la póliza referida a los bienes comunes.

Luego, exhibió los apartados finales:

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA (NORMA OBLIGATORIA PARA NUEVOS CONDOMINIOS)
<p>E. Contratación de seguros en otros condominios.</p> <p>En aquellos condominios que no contemplen unidades con destino habitacional, la contratación de seguros será facultativa.</p>
<p>F. Protección contra incendio en los condominios de viviendas sociales.</p> <p>En el caso de los condominios de viviendas sociales, la protección contra el riesgo de incendio se regirá por las normas especiales que establezca el reglamento de la ley, con el objeto de resguardar que los bienes e instalaciones comunes y las unidades que formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva cuenten con un adecuado resguardo ante dicho siniestro, pero sin imponerles una carga excesiva a los copropietarios.</p> <p>Lo anterior es sin perjuicio de la posibilidad que tales condominios y las unidades que los conforman puedan postular y acceder, de manera preferente, a los recursos públicos referidos en el artículo 68, con el objeto de solventar el pago de reparaciones o reconstrucciones derivadas de la ocurrencia de un incendio u otra catástrofe.</p>
<p>G. Otras disposiciones reglamentarias.</p> <p>El reglamento de la ley también podrá establecer otros mecanismos, procedimientos o reglas adicionales destinados a:</p> <ol style="list-style-type: none"> Resguardar que, en aquellos condominios que contemplen el destino habitacional, los bienes e instalaciones comunes y las unidades que formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva estén permanentemente asegurados contra el riesgo de incendio. Resguardar que, en aquellos condominios que no contemplen unidades con destino habitacional, en los que la contratación de seguros es facultativa, la incorporación de esa exigencia se efectúe conforme a normas procedimentales mínimas.

En lo tocante a la cobertura de los condominios de viviendas sociales, aclaró que, para el MINVU, parece más adecuado destinar recursos públicos a la eventual reconstrucción de los inmuebles que obligar a los copropietarios a financiar mensualmente el pago de una prima de seguro.

Reconoció que la redacción reseñada resulta aún extensa y compleja y pudiera simplificarse.

Recordó, luego, que las disposiciones propuestas obligan a ciertos cambios en otras normas del proyecto, enmiendas que pasó a detallar:

Artículo 15 (inciso primero).- 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 (nuevas letras)	Quórum mínimo para la constitución de la sesión	Quórum mínimo para la adopción de acuerdos
1) Ordinaria	e) Término anticipado de la póliza de seguro del condominio y/o contratación de un nuevo seguro, siempre que no implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.	Quienes concurren, debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio.	Mayoría absoluta de los asistentes.
2) Extraordinaria de mayoría absoluta	h) Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.	Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos.

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA (FUNCIÓN DEL ADMINISTRADOR RELACIONADA CON LA CONTRATACIÓN DE SEGUROS)			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	SENADO	CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA COMISIÓN MIXTA
D.S. N° 46/1998. Artículo 26.- A falta de disposiciones en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las siguientes: 4.- En el caso a que se refiere el inciso primero del artículo 36 de la ley, contratar por cuenta y cargo del copropietario el seguro de incendio de la respectiva unidad en el caso que aquel no lo hiciere [...]; 6.- Cobrar y recaudar los gastos comunes y sus incrementos por concepto de fondo común de reserva y primas de seguro de incendio, previstos en la ley y en este reglamento;	Artículo 20 (inciso primero).- Serán funciones del administrador: 12) Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley.	Artículo 20 (inciso primero).- Serán funciones del administrador: 12) Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley, previo acuerdo del comité de administración.	Artículo 20 (inciso primero).- Serán funciones del administrador: 12) Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley, previo acuerdo del comité de administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere.

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA (PLAZO PARA QUE LOS CONDOMINIOS EXISTENTES CUMPLAN EL ARTÍCULO 43)
Disposiciones transitorias. Artículo 5°.- Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades y que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, tendrán el plazo de dos años, contados desde su publicación, para efectuar una revisión de las pólizas que tuvieren vigentes y adaptarse a lo dispuesto en el artículo 43.

A juicio del **Honorable Senador señor Castro**, el seguro debería ser colectivo y obligatorio, sin dejar a cada copropietario la opción de contar con seguros individuales. Subrayó que, de lo contrario, existirá cierta resistencia a pagar la parte correspondiente a los bienes comunes.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) expresó que la propuesta constituye un avance en el sentido de lo debatido en sesiones anteriores. En ellas, los integrantes de la Comisión solicitaron que hubiera dos tipos de seguros. Uno, respecto de los bienes comunes, que debe ser colectivo y que lo puede contratar directamente el administrador en la forma que determine la asamblea, y otro individual para las unidades habitacionales.

Esta distinción se justifica en las numerosas transacciones de inmuebles que tienen lugar, tanto al construirse el edificio como posteriormente, y que llevan a la contratación de créditos hipotecarios, respecto de los cuales se contemplan dos alternativas, según si se incluye o no la cobertura por sismo.

En su concepto, ello está bien recogido en la propuesta, como también la posibilidad de que los copropietarios utilicen la póliza contratada a raíz de una operación hipotecaria ante el condominio o viceversa.

Remarcó que, sin perjuicio de que considera que la existencia de un seguro colectivo es una mejor opción, ello resulta difícil por la señalada dinámica de transacciones que se dan en una copropiedad, por lo que afirmó que el texto refleja adecuadamente lo que la Comisión ha discutido.

El Honorable Senador señor Castro reiteró su preocupación en tanto la existencia de dos seguros diversos podría generar dificultades operativas al producirse un siniestro. Además, ahondó en las complejidades que pueden darse si un copropietario deja de pagar la póliza que individualmente ha contratado, sin que el administrador lo advierta.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) recordó que, en ese último caso, si el copropietario no dispone de un seguro vigente para su unidad, el administrador puede tomarlo en su nombre, procediéndose a su cobro en los gastos comunes.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que, a su juicio, la CMF ha eludido la posibilidad de realizar una modificación relevante en la materia, generando un sistema de seguros obligatorios y colectivos, de carácter estandarizado.

Señaló que, en lugar de recoger el actual funcionamiento del mercado, en el que no existe un producto único, sino seguros diversos para bienes comunes e individuales, la ley podría mandar a la CMF, a fin de sentar las condiciones para una póliza común estandarizada, semejante a lo que ocurre con el SOAP.

En torno a las dificultades para lograrlo, evidenció que, actualmente, el seguro obligatorio recae sobre la estructura del edificio. Admitió que hay problemas para determinar lo que es estructural de lo que es parte de cada inmueble. Acotó que la cobertura para lo contenido al interior de cada unidad podría tener una individualidad, dependiente de cada copropietario. Además, expuso que normalmente el seguro asociado al crédito hipotecario está circunscrito al saldo insoluto.

Enfatizó que, en su concepto, el seguro básico de incendio, que cubre la estructura de la edificación, debiera ser común y obligatorio, pudiendo estandarizarse, de forma que los bancos tengan claro que esos daños están cubiertos por dicha póliza.

En el caso de las viviendas sociales, la experiencia demuestra que normalmente el SERVIU asume los riesgos. Por ello, estimó que deberían existir dos modalidades complementarias. La primera, es una solución particular, mediante la contratación de un seguro básico de muy bajo costo, y, la segunda, es contar con un fondo del SERVIU para reparaciones, de un modo semejante a lo que sucede hoy en día.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) sintetizó la discusión, resumiendo que, de lo expuesto por el Senador señor Montes, se desprende que se inclina por un seguro por condominio, similar al automotriz, colectivo y obligatorio, contra incendio, estandarizado en ciertos rangos o tablas de precios de las propiedades.

El Honorable Senador señor Montes insistió en el rol que debiera tener la CMF para provocar un cambio de esta naturaleza. Propuso incorporar en la ley un mandato a dicha entidad para estudiar y dictar las regulaciones necesarias para el funcionamiento de un seguro de tal carácter. Consultó si el MINVU considera que este planteamiento sería visado por la Secretaría General de la Presidencia.

El señor Gonzalo Gazitúa sostuvo que, en su concepto, una propuesta como la que fue descrita, donde las obligaciones estaban referidas al condominio, podría ser acordada por los miembros de la Comisión, en tanto, una modificación en los términos consignados precedentemente, con un mandato a algún órgano público, requeriría del impulso del Ejecutivo.

El Honorable Senador señor Montes reiteró que, dejar esta materia en los términos actuales, sujeta a los copropietarios a altos precios y dificulta el cumplimiento de la obligación legal, generando problemas al momento de ocurrir un siniestro. Por ello, solicitó al MINVU recoger lo expuesto y estudiar la posibilidad de incluir un mandato como el sugerido a la CMF.

Con posterioridad, **don Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, atendidos los diversos planteamientos formulados durante el debate, dio a conocer las propuestas de texto -que se describirán a continuación- para afrontar esta temática de manera definitiva.

La redacción sugerida para **el artículo 43** sería la siguiente:

“Artículo 43.- Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva. Lo anterior es sin perjuicio de otras coberturas complementarias que la asamblea de copropietarios decida incluir en la respectiva póliza para la protección de los bienes comunes y/o sus unidades, tales como sismo o salida de mar.

La contratación, renovación y término del seguro del condominio deberá efectuarse conforme a las exigencias, normas procedimentales y excepciones que establezca el reglamento de esta ley y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero, en el ejercicio de sus funciones.

Al respecto, la referida Comisión deberá establecer mecanismos que protejan los derechos de los copropietarios y que eviten el doble pago de seguros por parte de éstos, resguardando:

a) Que los copropietarios puedan presentar la póliza contratada por el condominio ante las entidades crediticias, con el objeto de hacerla valer respecto de las operaciones hipotecarias referidas en el artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931. Para ello, la Comisión deberá precisar las coberturas y condiciones mínimas que deberá tener la póliza contratada por el condominio, para que sea aceptada por el acreedor hipotecario.

b) Que los copropietarios puedan renunciar a las opciones que el seguro del condominio contempla para cubrir los daños que sufra su respectiva unidad, especialmente cuando ésta se encuentra asegurada contra incendio mediante otra póliza vigente, por ejemplo, la que dicho copropietario contrate con ocasión de una operación hipotecaria. Con todo, dicha renuncia no implicará, en caso alguno, que ese copropietario se exima de la obligación de pagar la parte del seguro del condominio correspondiente a la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, la que será plenamente exigible.

c) Que el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra una unidad, ya sea que se trate de la liquidación del seguro del condominio o de la liquidación de otra póliza contratada con ocasión de una operación hipotecaria, se destine, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario de dicha unidad.

La contratación de un seguro colectivo contra incendio también será exigible respecto de aquellos condominios que no contemplen unidades con destino habitacional, salvo que el reglamento de copropiedad del condominio establezca lo contrario.

En el caso de los condominios de viviendas sociales, la cobertura contra el riesgo de incendio se regirá por las normas especiales y las excepciones que establezca el reglamento de la ley, con el objeto de resguardar que tales condominios cuenten con un adecuado resguardo ante dicho siniestro, pero sin imponerles una carga excesiva a los copropietarios. Lo anterior es sin perjuicio de la posibilidad que tales condominios y las unidades que los conforman puedan postular y acceder, de manera preferente, a los recursos públicos referidos en el artículo 68, con el objeto de solventar el pago de reparaciones o reconstrucciones derivadas de la ocurrencia de un incendio u otra catástrofe.”.

El Honorable Senador señor Montes señaló que se aprecia un avance respecto de versiones anteriores. Evidenció que las normas referidas a la Comisión para el Mercado Financiero requieren patrocinio del Ejecutivo.

El Honorable Diputado señor Calisto anotó que, en relación a la prevención y combate de incendios, sería útil compensar la menor exigencia que se establece para los condominios de viviendas sociales con la obligación de contar con extintores, sea en cada unidad o por condominio, lo que pudiera contribuir a minimizar los daños, a un costo razonable.

El Honorable Senador señor Castro indicó que la complejidad en la materia estaría dada por el vencimiento de la carga de los extintores, lo que implicaría consagrar una nueva obligación para los administradores. Observó que otra posibilidad la constituye la exigencia de implementar redes húmedas.

El Honorable Senador señor Navarro coincidió con la propuesta relativa a los extintores, precisando que éstos podrían financiarse con cargo a los gastos comunes y ser ubicados en los espacios de uso común, mejorando con ello la capacidad de responder oportunamente ante siniestros. Señaló que esto contribuiría a proteger el patrimonio de las familias.

Don Gonzalo Gazitúa advirtió que esa materia se relaciona más con el plan de emergencia, regulado en el artículo 40 del proyecto, que con los seguros.

El Honorable Senador señor Montes recomendó contemplar, en alguna de las normas objeto del trabajo de la Comisión, una precisión sobre los extintores, que sea una referencia para el reglamento de la ley.

La Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición previamente descrita.

- Este acuerdo fue adoptado por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Cabe señalar que, posteriormente, el Ejecutivo, mediante Mensaje 428-369, de 4 de enero de 2022, propuso el siguiente texto para el artículo 43, indicando, en el informe financiero que acompañó, que no irroga un mayor gasto fiscal:

“Artículo 43.- Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva. Lo anterior es sin perjuicio de otras coberturas complementarias que la asamblea de copropietarios decida incluir en la respectiva póliza para la protección de los bienes comunes y/o sus unidades, tales como sismo o salida de mar.

La contratación, renovación y término del seguro colectivo contra incendio del condominio deberá efectuarse conforme a las exigencias, normas procedimentales y excepciones que establezca el reglamento de esta ley y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero, en el ejercicio de sus funciones.

Al respecto, la referida Comisión deberá establecer mecanismos que protejan los derechos de los copropietarios y que eviten el doble pago de seguros por parte de éstos, resguardando:

a) Que los copropietarios puedan presentar la póliza contratada por el condominio ante las entidades crediticias, con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, del Ministerio de Hacienda.

b) Que los copropietarios puedan renunciar a las opciones que el seguro del condominio contempla para cubrir los daños que sufra su respectiva unidad, especialmente cuando ésta se encuentra asegurada contra incendio mediante otra póliza vigente, como la que dicho copropietario contrate con ocasión de una operación hipotecaria. Con todo, dicha renuncia no implicará, en caso alguno, que ese copropietario se exima de la obligación de pagar la parte del seguro del condominio correspondiente a la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, la que será plenamente exigible.

c) Que el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra una unidad, ya sea que se trate de la liquidación del seguro del condominio o de la liquidación de otra póliza contratada con ocasión de una operación hipotecaria, se destine, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario de dicha unidad.

La contratación de un seguro colectivo contra incendio también será exigible respecto de aquellos condominios que no contemplen unidades con destino habitacional, salvo que el reglamento de copropiedad del condominio establezca lo contrario.

En el caso de los condominios de viviendas sociales, la cobertura contra el riesgo de incendio se regirá por las normas especiales y las excepciones que establezca el reglamento, con el objeto de resguardar que tales condominios cuenten con un adecuado resguardo ante dicho siniestro, pero sin imponerles una carga excesiva a los copropietarios. Lo anterior es sin perjuicio de la posibilidad que tales condominios y las unidades que los conforman puedan postular y acceder, de manera preferente, a los recursos públicos referidos en el artículo 68, con el objeto de solventar el pago de reparaciones o reconstrucciones derivadas de la ocurrencia de un incendio u otra catástrofe.”.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, expresó que esta redacción presenta pequeñas modificaciones respecto de versiones previas. Así, en el inciso segundo, se precisó que el seguro a que se hace alusión es aquel colectivo contra incendio del condominio; mientras, en el inciso tercero, se simplificó la letra a), evitando una nueva referencia a la normativa que debe dictar la Comisión para el Mercado Financiero.

La Comisión Mixta, atendido lo consignado, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición precedentemente descrita, con enmiendas formales.

- Este acuerdo fue adoptado por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Navarro, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Luego, **don Gonzalo Gazitúa** señaló que la redacción sugerida para **el artículo 5° transitorio** sería la siguiente:

“Artículo 5°.- La obligación contemplada en el artículo 43, relacionada con la contratación de un seguro colectivo contra incendio, será exigible una vez transcurridos seis meses desde la publicación del reglamento de esta ley. En el tiempo intermedio, seguirá vigente lo dispuesto en el artículo 36 de la ley N° 19.537.

Los condominios que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del artículo 43, tendrán el plazo de dos años, contado desde la referida fecha, para efectuar una revisión de las pólizas que tuvieren vigentes y adaptarse a lo establecido en dicho artículo, conforme a lo que disponga el referido reglamento y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero.”.

Remarcó que se trata de una norma indispensable para la aplicación de la nueva regulación. Puntualizó que permanece subsistente el artículo 36 de la ley N° 19.537, pues de otra forma se dejaría sin cobertura de seguros a los condominios, hasta la plena aplicación del nuevo régimen.

La Comisión Mixta, como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición recién descrita.

- Este acuerdo fue adoptado por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

A continuación, **el aludido asesor del MINVU** expresó que cabría modificar **el cuadro del inciso primero del artículo 15,**

que fija los tipos de asambleas, materias y quórum, según se detalla enseguida:

Tipo de sesión	Materias que pueden tratarse en la sesión (nuevos literales)	Quórum mínimo para la constitución de la sesión	Quórum mínimo para la adopción de acuerdos
1) Ordinaria	e) Término anticipado de la póliza de seguro del condominio y/o contratación de un nuevo seguro, siempre que no implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.	Quienes concurren, debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio.	Mayoría absoluta de los asistentes.
2) Extraordinaria de mayoría absoluta	h) Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.	Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos.

El Honorable Senador señor Navarro insistió en la necesidad de considerar una solución para las fallas en los sistemas de elevación de agua en los condominios de viviendas sociales.

El señor Gonzalo Gazitúa precisó que el artículo 68, que establece la posibilidad de financiar mejoramientos en tales condominios, incluiría ese tipo de situaciones.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) subrayó que la cobertura de sismo o salida de mar es ostensiblemente más cara que la de incendio, por lo que planteó que esa decisión, que implica aumentar significativamente las obligaciones económicas de los copropietarios, sea adoptada con un quórum mayor.

La Comisión Mixta estuvo conteste en que el literal propuesto como materia de asamblea extraordinaria de mayoría absoluta se consulte como materia de asamblea extraordinaria de mayoría reforzada.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición previamente descrita, con la enmienda recién consignada, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Enseguida, **el señor Gonzalo Gazitúa** planteó la necesidad de modificar **el artículo 14**, atendidos los acuerdos adoptados respecto del inciso primero del artículo 15, introduciendo el siguiente numeral 16), nuevo, en el inciso sexto de aquel precepto -sobre las materias que solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea-:

“16) Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.”.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición previamente descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Navarro, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Por otra parte, **don Gonzalo Gazitúa** informó que también se propone redactar **el numeral 12) del inciso primero del artículo 20** -relativo a las funciones del administrador-, de la siguiente forma:

“12) Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley, previo acuerdo del comité de administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere.”.

La Comisión Mixta, como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición recién descrita.

- Este acuerdo fue adoptado por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Finalmente, **el aludido asesor del MINVU** postuló la pertinencia de reemplazar el texto **del inciso segundo del artículo 20**, por el siguiente:

“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 las redes internas de servicios básicos y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios, así como 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, conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley. 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.”.

Recordó que, a propósito de la discusión sobre seguros, se estimó adecuado añadir una obligación destinada a que los condominios cuenten con extintores de incendios, sujeta a una regulación reglamentaria que detalle la forma de cumplir la exigencia.

El Honorable Diputado señor Calisto solicitó profundizar la manera en que se cautela la obligación de tener tales extintores.

Don Gonzalo Gazitúa advirtió que la extinción de incendios ya se encuentra abordada en el plan de emergencia, a que alude el artículo 40, que exige la elaboración de un plano que identifique la ubicación de los sistemas de extinción, red seca y húmeda, etc. La redacción propuesta complementa lo anterior, al incorporar, dentro de la función del administrador de cuidar los bienes comunes, la mantención de las redes internas de servicios básicos y los sistemas de emergencia y extinción de incendios. Relevó que no basta con disponer de extintores, sino que debe procurarse su adecuada conservación.

Añadió que esto también se vincula con el artículo 68, sobre los fondos públicos que pueden destinarse a algunos tipos de condominios, y que pudieran contribuir a financiar estos elementos.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Navarro, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 44

Letra c)

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente letra c), en relación con las facultades del juez de policía local:

“c) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del comité de administración no lo hicieron, 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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, eliminó las palabras “notario como”, y agregó, a continuación de los vocablos “ministro de fe”, la frase “de los señalados en el artículo 73”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó estas modificaciones.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa expuso que esta norma se relaciona con el inciso final del artículo 15, abordando el caso en que sea el juez quien deba convocar a una asamblea. En tal situación, se planteó la misma disyuntiva en torno a las alternativas de ministros de fe. Tal como en dicho precepto, la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios propone que solo los condominios de viviendas sociales puedan disponer de las opciones alternativas al notario, del modo que sigue:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPIUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 33.- (...) En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario: b) Citar a asamblea de copropietarios (...). A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado (...).	Artículo 44.- (...) En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá: c) Citar a asamblea de copropietarios (...). A esta asamblea deberá asistir un notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado (...).	Artículo 44.- (...) En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá: c) Citar a asamblea de copropietarios (...). A esta asamblea deberá asistir un ministro de fe de los señalados en el artículo 73, quien levantará acta de lo actuado (...).	Artículo 44.- (...) En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá: c) Citar a asamblea de copropietarios (...). A esta asamblea deberá asistir un notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado (...).

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados precedentemente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición descrita, que corresponde al texto aprobado por el Senado en primer trámite constitucional.

- Este acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, y Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 55

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó lo 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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo sustituyó por el siguiente:

“Artículo 55.- Los nuevos condominios cuya superficie total sea superior a la que establezca el reglamento de esta ley, dependiendo del tipo de proyecto y su emplazamiento, deberán garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, a través de la incorporación de una trama vial que contemple la extensión de vías públicas existentes en el entorno del condominio y/o la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en diferentes sectores cuyas superficies sean iguales o inferiores a la que establezca el reglamento.

Excepcionalmente, el director de obras municipales podrá autorizar que los condominios referidos en el inciso precedente no se dividan o que los sectores que se generen excedan la superficie que establezca el reglamento de esta ley, siempre que se encuentre resguardada la conectividad del condominio con el espacio público

y su adecuada inserción urbana. Las solicitudes para acogerse a esta autorización excepcional deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en el referido reglamento e incluir un informe fundado, suscrito por el arquitecto del proyecto.

Las vías que se proyecten para cumplir las exigencias contenidas en este artículo se incorporarán al dominio nacional de uso público en el momento de su recepción definitiva.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, aseveró que las exigencias urbanas a los condominios es un tema nuevo, no incorporado en la ley vigente, materia en la que hubo discrepancias entre ambas Cámaras, que se expresan en la siguiente lámina:

6 EXIGENCIAS URBANAS A CIERTOS CONDOMINIOS	
6a Continuidad de la trama vial en condominios de gran extensión y posibilidad de autorizar excepciones	
TEXTO APROBADO POR SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS
<p>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.</p>	<p>Artículo 55.- Los nuevos condominios cuya superficie total sea superior a la que establezca el reglamento de esta ley dependiendo del tipo de proyecto y su emplazamiento, deberán garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, a través de la incorporación de una trama vial que contemple la extensión de vías públicas existentes en el entorno del condominio y/o la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en diferentes sectores cuyas superficies sean iguales o inferiores a la que establezca el reglamento.</p>
<p>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.</p>	<p>Excepcionalmente, el director de obras municipales podrá autorizar que los condominios referidos en el inciso precedente no se dividan o que los sectores que se generen excedan la superficie que establezca el reglamento de esta ley, siempre que se encuentre resguardada la conectividad del condominio con el espacio público y su adecuada inserción urbana. Las solicitudes para acogerse a esta autorización excepcional deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en el referido reglamento e incluir un informe fundado, suscrito por el arquitecto del proyecto.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>

Destacó que, en el segundo trámite constitucional, hubo reparos a la rigidez de los guarismos que se establecían en la norma aprobada por el Senado, lo que no permitía diferenciar los condominios según su tipo y emplazamiento.

Asimismo, se enfatizó que esta materia es más propia de la planificación urbana y que, en tanto se trataría de una norma nueva, sería aconsejable disponer de mayor flexibilidad y, probablemente, de un mecanismo para determinar excepciones.

A propósito del tercer trámite, tanto parlamentarios, como especialmente entidades que expresaron sus opiniones, han reiterado que una disposición de este carácter debería contenerse en la Ordenanza y no en el reglamento de esta ley, al tiempo que solo debería operar en ausencia de normas de los instrumentos de planificación territorial.

Respecto de la posibilidad de establecer excepciones, algunos parlamentarios cuestionaron que ello pudiera ser fruto de una decisión unilateral del director de obras, planteando, en cambio, que podría ser el propio concejo municipal el que lo decidiera, contando para ello con un informe de dicho director o del asesor urbanista.

Recogiendo esa discusión, la mesa técnica elaboró una propuesta, que detalló en la siguiente lámina:

6 EXIGENCIAS URBANAS A CIERTOS CONDOMINIOS			
6a Continuidad de la trama vial en condominios de gran extensión y posibilidad de autorizar excepciones			
PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA			
<p>Artículo 55.- Los nuevos condominios que se emplacen en sectores en los que el instrumento de planificación territorial no contempla afectaciones a utilidad pública para la apertura de nuevas vías de circulación y cuya superficie total sea superior a la que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dependiendo del tipo de proyecto, su ubicación y/o emplazamiento, deberán garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector; a través de la incorporación de una trama vial que contemple la extensión de vías públicas existentes en el entorno del condominio y/o la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en diferentes sectores cuyas superficies sean iguales o inferiores a la que establezca la referida Ordenanza General.</p> <p>Excepcionalmente, el Concejo Municipal, previo informe técnico del asesor urbanista, si la municipalidad contare con dicho cargo, o del director de obras municipales, si no contare con él, podrá autorizar que los condominios referidos en el inciso precedente no se dividan o que los sectores que se generen excedan la superficie que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, siempre que se encuentre resguardada la conectividad del condominio con el espacio público y su adecuada inserción urbana. De la misma manera, el Concejo Municipal podrá autorizar excepciones a lo establecido en el inciso segundo del artículo 59 de esta ley, permitiendo que el terreno en que se emplere el condominio tenga acceso a un bien nacional de uso público a través de una servidumbre de tránsito inscrita en el Conservador de Bienes Raíces respectivo y/o que se exceda la distancia máxima de circulación interna entre la conexión del condominio con un bien nacional de uso público y el acceso específico a ciertas unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio. Las solicitudes para acogerse a estas autorizaciones excepcionales deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones e incluir un informe fundado, suscrito por el arquitecto del proyecto.</p> <p>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.</p>			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO SENADO	TEXTO CÁMARA DIP.	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Ley N° 19.537. Artículo 9° (inciso segundo).- El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. (...) Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación.</p>	<p>Artículo 59 (inciso segundo).- 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.</p>	<p>Artículo 59 (inciso segundo).- El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 55. Respecto a las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio, estas podrán tener acceso directo a un bien nacional de uso público o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 500 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.</p>	

Respecto del primer inciso, acotó que, en la propuesta, el tamaño de los condominios sujetos a las obligaciones establecidas en esta disposición y de los sectores en que eventualmente deban subdividirse, se remite a la Ordenanza y no al reglamento de esta ley.

En lo tocante al inciso segundo, su parte final propone una redacción que se vincula con otro artículo del texto que estaba siendo cuestionado. De este modo, se plantea entregar al concejo municipal la facultad de establecer excepciones a lo dispuesto en el inciso segundo del

artículo 59, permitiendo que el terreno en que se emplace el condominio tenga acceso a un bien nacional de uso público a través de una servidumbre de tránsito, inscrita ante el conservador de bienes raíces, posibilidad que la ley vigente reconoce y que el proyecto estaba eliminando.

Indicó que muchos condominios existentes acceden al espacio público a través de esta modalidad, lo que se estima conveniente mantener, no en términos absolutos y generales, pero sí como excepción.

Agregó que también se incorpora la posibilidad de exceder la distancia máxima de circulación interna, entre la conexión del condominio con un bien nacional de uso público y el acceso específico a ciertas unidades o edificaciones colectivas. Recordó que en el artículo 59, el texto aprobado por ambas Cámaras, estableció que esa distancia no debe ser superior a 200 metros, lo que la propuesta pretende ampliar a 500 metros.

Sobre el particular, se tuvo en cuenta la opinión formulada por escrito por la Cámara Chilena de la Construcción que, en resumen, propone revisar las exigencias de continuidad y conectividad con el espacio público y la vialidad del sector contenidas en el artículo 55 del proyecto, así como definir cómo prevalecen las normas que el IPT respectivo haya definido para ello.

Añade que la referencia a los 200 metros lineales entre intersecciones hace alusión al tradicional diseño de damero que puede verse en zonas céntricas de las ciudades y podría analizarse en el contexto de una norma supletoria, en caso de que el respectivo Instrumento de Planificación Territorial no tenga prevista una vialidad para el sector.

En este sentido, resultaría pertinente que se eliminen exigencias específicas de límite de superficie y de distancias mínimas entre intersecciones en condominios, en la medida que se respeten los estándares urbanísticos definidos por el respectivo IPT, a la luz de la modificación de la LGUC del año 2018.

En su defecto, concluye, la sugerencia es que se opte por la redacción aprobada por la Cámara de Diputados, al diferir la misma los aspectos del detalle a un reglamento y dado que esta redacción no establece distancias mínimas entre intersecciones, resguardando, en todo caso, la conectividad del condominio con el espacio público y su adecuada inserción urbana, circunstancias que deberá calificar la autoridad competente, a saber, la dirección de obras municipales.

A juicio del **Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo)**, la materia en examen, que resulta muy relevante, no debería

contemplarse en esta normativa, sino en la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Observó que, por diversas razones, fundamentalmente de seguridad, han ido proliferando condominios de gran extensión, dejando atrás la planificación urbana de damero.

Remarcó que se trata de una muy mala forma de hacer ciudad, en tanto estas copropiedades se cierran, generando diversas dificultades en el entorno, pues no existe control ciudadano, sino un muro que separa una gran seguridad interna con una absoluta inseguridad para quienes circulan por el exterior. Complementó, asimismo, que en dichos lugares suelen existir severos problemas de congestión vial en los accesos y de transporte público.

El Honorable Senador señor Navarro consultó al Ejecutivo acerca de las propuestas legales existentes en materia de modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, donde pudiera insertarse una modificación de este tipo. Planteó, asimismo, la conveniencia de conocer alguna estadística acerca del número y lugar de ubicación de condominios de esta naturaleza.

El señor Gonzalo Gazitúa anotó que no existe mayor dificultad en enmendar la Ley General de Urbanismo y Construcciones en esta materia, en lugar de incorporar la disposición en la ley sobre copropiedad inmobiliaria. Relevó que el tema en debate es el contenido de esta modificación.

El Honorable Senador señor Navarro consultó por la situación de los proyectos que están en curso.

El señor Gonzalo Gazitúa señaló que éstos se rigen por la normativa aplicable en el momento en que se otorgó el respectivo permiso.

Para **el Honorable Senador señor Montes**, el texto en análisis tiene materias claramente diferenciadas. Por una parte, una referida a los condominios, relacionada con su tamaño y los flujos internos. En cambio, la vinculación de las copropiedades a la trama urbana puede incorporarse o no en esta ley. Puntualizó que ésta es una materia relativa a ciertas comunas y sectores, donde hay crecimiento en extensión.

Compartió lo señalado por el Diputado señor Urrutia (don Osvaldo), en torno a la inconveniencia de ir generando guetos en la ciudad. Recordó que en la ley N° 19.537, tras diversas controversias, se aprobó que los condominios de viviendas sociales tuvieran un máximo de 150 unidades, cuestión que posteriormente fue eliminada y que se busca reponer. Argumentó que en la discusión subyace que el tamaño de los

condominios debe permitir insertarse en la trama urbana, sin convertirse en un sector aislado.

Consultó si existen más antecedentes acerca de las principales inquietudes de la Cámara Chilena de la Construcción.

El señor Gonzalo Gazitúa recordó que, así como dicha entidad gremial ha expresado su opinión durante la tramitación de la iniciativa, también han participado otros actores, como la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios. Éstos, en su momento, hicieron llegar sus planteamientos, aportando imágenes que daban cuenta de que con una normativa de este tipo hubiera sido imposible materializar algunos proyectos actualmente existentes.

Resaltó la pertinencia de tener a la vista el sentido de realidad que este tipo de actores aporta, de manera de no afectar la posibilidad de que se lleven a cabo proyectos que permitan el acceso de algunos sectores a la vivienda.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) recalcó que estos condominios, en lugar de cuatro o cinco vialidades, solo terminan construyendo el acceso, lo que atenta contra la ciudad, dificulta un transporte público adecuado, genera impacto vial y produce inseguridad. Expresó su disposición para modificar la Ley General de Urbanismo y Construcciones en esta materia.

El Honorable Senador señor Montes compartió la visión expresada por el Diputado señor Urrutia (don Osvaldo). Apuntó a la necesidad de contar con una ciudad a escala humana, que permita a los ciudadanos encontrarse y convivir. Lo anterior no significa desconocer la posibilidad de que se generen condominios acotados, en que viven grupos de personas, pero afirmó que ello debe darse en el marco de ciertas reglas.

El Honorable Diputado señor Winter concordó con lo expuesto. A su juicio, el cierre de la ciudad resulta una negación de la misma. Relevó que, más allá de centrarse en los guarismos, el tema en discusión es en qué instrumentos legislativos se va a resolver el asunto.

El Honorable Senador señor Montes reconoció que, desde esa perspectiva, es importante contar con un catastro acerca de dónde se producen estos problemas.

El Honorable Senador señor García Huidobro consultó al Ejecutivo respecto de una temática que se da fundamentalmente en zonas rurales, como consecuencia de la Reforma Agraria, en que los caminos quedaron de un ancho de 8 metros y la norma exige hoy un mínimo de 12 metros, lo que entorpece la construcción de viviendas sociales.

El señor Gonzalo Gazitúa expuso que esa materia está más vinculada a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a los Instrumentos de Planificación Territorial y a las afectaciones de utilidad pública, para propiciar el ensanche de tales caminos, en el entendido de que se trata de sectores que se subdividieron con ocasión de la Reforma Agraria. Explicó que el ancho mínimo de las vías es una exigencia que tiene relación con la seguridad de las personas y la circulación de vehículos de emergencia. Advirtió que se trata de un asunto donde las características particulares son muy variadas y es conveniente analizarlo caso a caso, con la colaboración de los SERVIU y las SEREMI.

Con posterioridad, **el aludido asesor legislativo del MINVU**, a la luz de los comentarios vertidos durante el debate, formuló la siguiente propuesta:

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Artículo 55.- Los nuevos condominios deberán respetar la trama vial establecida por el instrumento de planificación territorial.</p> <p>Con todo, si el referido instrumento no se ha adaptado a lo dispuesto en la letra d) del artículo 28 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones* y el predio en que se emplazaría un nuevo condominio tiene una superficie total superior a la que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dependiendo del tipo de proyecto y/o su emplazamiento, serán aplicables las siguientes reglas supletorias:</p> <p>a) El proyecto deberá garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector mediante la incorporación de una trama vial que contemple, en primer lugar, la extensión de vías públicas existentes en el entorno y, si ello no fuere factible, la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en sectores que deslinden con vías públicas y cuyas superficies sean iguales o inferiores a la que establezca la referida Ordenanza General.</p> <p>b) Excepcionalmente, el director de obras municipales, previo informe técnico del asesor urbanista, si la municipalidad contare con dicho cargo, podrá autorizar que los condominios no se dividan, o bien, que uno o más de los sectores que se generen excedan la superficie que establezca la Ordenanza General o que no deslinden con vías públicas en todo su perímetro, todo lo anterior, siempre que se encuentre resguardada la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector. De la misma manera, se podrán autorizar excepciones a lo establecido en el inciso segundo del artículo 59 de esta ley.</p> <p>c) Las solicitudes para acogerse a estas autorizaciones excepcionales deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones e incluir un informe fundado, suscrito por el arquitecto del proyecto.</p> <p>Las vías que se proyecten para cumplir la exigencia contenida en este artículo se incorporarán al dominio nacional de uso público al momento de su recepción definitiva.</p>
<p>* Artículo 28 quáter. Estándares urbanísticos mínimos para los instrumentos de planificación urbana comunal. Los instrumentos de planificación urbana comunal deberán ajustarse, en su elaboración o modificación, a:</p> <p>d) Una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público cuyas intersecciones no excedan de 200 metros lineales, con las excepciones que señale la Ordenanza General, para garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector.</p>

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO SENADO	TEXTO CÁMARA DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Ley N° 19.537, Artículo 9° [inciso segundo].- El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. (...) Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación.</p>	<p>Artículo 59 [inciso segundo].- 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.</p>	<p>Artículo 59 [inciso segundo].- 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 500 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.</p>	

Destacó que lo que se viene planteando se vincula con el artículo 28 quáter de la LGUC, que ya establece la necesidad de una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público.

Resaltó que la segunda norma descrita contempla aumentar la extensión máxima de circulaciones internas peatonales del condominio a 500 metros, ya que fijarlas en 200 metros restringe el diseño de las copropiedades.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) cuestionó la extensión de 500 metros de las circulaciones peatonales, en tanto ello no guardaría relación con la extensión perimetral máxima de dos cuadras que se impondría a los condominios, al tiempo que puede resultar complejo para algunos residentes, como los adultos mayores.

Advirtió, asimismo, la necesidad de revisar, en lo pertinente, el texto del artículo 55, puesto que se confunden expresiones vinculadas a la extensión con otras referidas a superficie.

El Honorable Senador señor Montes observó que existe una multiplicidad de situaciones fácticas, dependiendo del diseño y emplazamiento de los condominios, por lo que, a su juicio, la disposición no debe rigidizar excesivamente las opciones.

En otra ocasión, **don Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, atendidos los diversos planteamientos formulados durante el debate, dio a conocer las propuestas de texto -que se describirán a continuación- para afrontar esta temática de manera definitiva.

La redacción sugerida para **el artículo 55** sería la siguiente:

“Artículo 55.- Los nuevos condominios deberán respetar la trama vial que, conforme a lo dispuesto en la letra d) del artículo 28 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, hubiere establecido el correspondiente instrumento de planificación territorial.

Con todo, si el referido instrumento no se hubiere adaptado aún a lo dispuesto en dicha norma y el predio en que se emplazaría un nuevo condominio tiene una superficie total superior a la que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dependiendo del tipo de proyecto y/o su emplazamiento, serán aplicables las siguientes reglas supletorias:

a) El proyecto de nuevo condominio deberá incorporar una trama vial que contemple, en primer lugar, la extensión de vías públicas existentes en el entorno y, si ello no fuere factible, la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en sectores cuya superficie sea igual o inferior a la que establezca la referida Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento.

b) Excepcionalmente, la dirección de obras municipales, previo informe técnico del asesor urbanista si la municipalidad contare con dicho cargo, podrá autorizar que los condominios no se dividan, o bien, que uno o más de los sectores que se generen excedan la superficie

que establezca la Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento, atendido que el nuevo condominio no representaría un impedimento para la conectividad del sector. De la misma manera, se podrán autorizar excepciones a lo establecido en el inciso segundo del artículo 59 de esta ley.

c) Las solicitudes para acogerse a estas autorizaciones excepcionales deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones e incluir un informe fundado, suscrito por el arquitecto del proyecto.

Las vías que se proyecten para cumplir la exigencia contenida en este artículo se incorporarán al dominio nacional de uso público al momento de su recepción definitiva.”.

El Honorable Senador señor Montes preguntó si este texto fue consultado con reparticiones especializadas del MINVU.

El señor Gonzalo Gazitúa informó que la disposición sugerida fue analizada por la División de Desarrollo Urbano.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) requirió precisar si la mención, en el primer inciso, al instrumento de planificación territorial involucra solo al plan regulador comunal o también se extiende a los planes intercomunales o metropolitanos. Advirtió que, en estos últimos, solamente se contemplan las vías expresas o troncales, mientras las colectoras se detallan en los de nivel comunal.

Don Gonzalo Gazitúa indicó que las exigencias que figuran en el plan regulador intercomunal, como afectación de utilidad pública para vías expresas o troncales, se deben cumplir por mandato de la LGUC, en forma independiente de lo que señale este texto.

Sin embargo, el artículo 28 quáter de la LGUC consagra un estándar urbanístico mínimo para los instrumentos de planificación urbana comunal, señalando que éstos deben ajustarse, en su elaboración o modificación, a una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público, cuyas intersecciones no excedan de cierta distancia. Dicho de otro modo, esa disposición obliga a los planes reguladores comunales a generar una malla vial con determinadas características, siendo, por tanto, la regla básica, a nivel comunal.

Resaltó que, en caso de no existir esa red, en razón de que estas exigencias datan de la ley N° 21.078, entonces, se aplican estas reglas supletorias. Observó que los incisos segundo y tercero del artículo 55 debieran desaparecer en algunos años, cuando los planes reguladores se hayan adaptado a las exigencias viales.

La Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición previamente descrita.

- Este acuerdo fue adoptado por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Luego, **don Gonzalo Gazitúa** expresó que el texto sugerido para **el inciso segundo del artículo 59** sería el siguiente:

“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 500 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.”.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) consultó las razones para establecer la referida distancia en 500 metros. Argumentó que dicho máximo debiera fijarse en 300 o 400 metros.

El Honorable Senador señor Montes hizo presente que esta norma aumentaría el tamaño de los condominios.

El señor Gonzalo Gazitúa relevó que el crecimiento de los condominios no está dado por esta disposición, sino como consecuencia de las excepciones que se revisaron en el artículo 55. Anotó, además, que las vías peatonales internas no son necesariamente en línea recta.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó su inquietud en tanto estas disposiciones pudieran afectar la continuidad de la trama vial en las ciudades.

Don Gonzalo Gazitúa replicó que ese punto se resolvió en el artículo 55, que lo remite al instrumento de planificación territorial respectivo o a las exigencias de la Ordenanza, y remarcó que el tema en discusión son las circulaciones al interior de los condominios.

El Honorable Diputado señor Calisto estimó que la norma es flexible, pues los 500 metros son un límite máximo, cuya extensión real dependerá del tipo de proyecto de condominio de que se trate.

Advirtió que, en algunas zonas, más bien rurales, las dimensiones de las copropiedades pueden ser mayores.

El Honorable Senador señor Montes recalcó que preceptos de esta naturaleza pueden presentar dificultades de aplicación en áreas como las lacustres, en que los condominios tienen otros tamaños y trazados.

La Comisión Mixta estuvo conteste en la **conveniencia de fijar la distancia en cuestión en 400 metros.**

- **La Comisión Mixta aprobó la proposición previamente descrita, con la enmienda recién reseñada, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.**

- - -

ARTÍCULO 59

Inciso segundo

“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.”.

Cabe señalar que el debate respecto de este asunto y su votación se consignan a propósito de la discusión del artículo 55, debido a la directa vinculación entre ambas materias.

Inciso final

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente texto:

“Los cierros de los condominios que enfrenten un espacio público podrán contar con tramos opacos en tanto éstos no excedan los 50 metros lineales.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo reemplazó por el siguiente:

“Los deslindes del condominio que enfrenten una vialidad podrán contemplar tramos de cierros opacos, siempre que cada uno de éstos no exceda de un tercio del deslinde, con un máximo de cincuenta metros lineales, medidos entre el deslinde o intersección con otra vialidad, un acceso al condominio, el acceso a alguna de sus unidades o el deslinde con el predio vecino.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, expresó que el tema de los cierros opacos de alguna forma está vinculado a los condominios de gran extensión, en que no existe norma vigente.

Señaló que la propuesta aprobada en el Senado generó muchas dudas en torno al cómputo del tramo permitido, lo que en la Cámara de Diputados se buscó esclarecer. En el tercer trámite se acordó traer el asunto a la Comisión Mixta con el objeto de seguir buscando mayor precisión. En la ocasión, asimismo, se hizo hincapié en la necesidad de contrarrestar el efecto del cierre opaco con una mayor iluminación en la vereda contigua.

La siguiente lámina expresa el debate ocurrido en los trámites anteriores y, también, la propuesta de la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios:

6 EXIGENCIAS URBANAS A CIERTOS CONDOMINIOS			
6b Cierros opacos			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
(Ni la ley vigente ni su reglamento contemplan una norma equivalente o similar al nuevo artículo 59 del proyecto de ley).	Artículo 59 (Inciso final).- 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 59 (Inciso final).- Los deslindes del condominio que enfrenten una vialidad podrán contemplar tramos de cierros opacos, siempre que cada uno de éstos no exceda de un tercio del deslinde, con un máximo de cincuenta metros lineales, medidos entre el deslinde o intersección con otra vialidad, un acceso al condominio, el acceso a alguna de sus unidades o el deslinde con el predio vecino.	Artículo 59 (Inciso final).- Los deslindes del condominio que enfrenten una vialidad y que contemplen uno o más tramos de cierros opacos, deberán dar cumplimiento a las siguientes exigencias especiales: a) Cada tramo de cierre opaco no podrá exceder de un tercio de la longitud total del respectivo deslinde, con un máximo de cincuenta metros lineales por tramo. Se considerará como inicio o término de un tramo opaco, la intersección con una vialidad, un acceso al condominio, el acceso a alguna de sus unidades o la intersección con el deslinde del predio vecino. b) En los tramos de cierros opacos deberá resguardarse que la vereda destinada a la circulación peatonal cuente con adecuadas condiciones de iluminación nocturna.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) subrayó que esta materia se encuentra muy ligada a la de los “guetos urbanos”, con un cierre perimetral no transparente. Sostuvo que la

visibilidad desde ambos lados de un cerco contribuye a la seguridad de los dos sectores, por efecto del control social.

Indicó que esta discusión es pertinente, también, para otras situaciones, como los parques urbanos, incluyendo algunos recintos privados, que en caso de contar con un cierre transparente pueden al menos ser vistos desde el exterior como un área verde, mejorando el entorno.

Sobre la propuesta, observó que no debe entenderse que la iluminación exterior es responsabilidad del condominio, en tanto se está alumbrando un bien nacional de uso público, por lo que, quizás, sería conveniente dejar establecido que, al edificarse estas copropiedades, se deberán instalar las luminarias en los sectores en que existirán los cierres opacos.

A su juicio, lo ideal es que un condominio no disponga de estos tipos de cercos; si colinda con un espacio público, el cierre opaco debiera ser mínimo y, el resto, absolutamente transparente.

El Honorable Senador señor García Huidobro reconoció las dificultades de compatibilizar un cierre que otorgue protección con una transparencia absoluta. Añadió que hay situaciones en que las viviendas colindan con espacios como multicanchas, en que el muro perimetral resulta también una protección para los inmuebles.

El Honorable Senador señor Soria solicitó aclarar si la iluminación interior de los condominios cerrados es pagada por la propia comunidad o por la municipalidad.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) resaltó que la iluminación de los bienes nacionales de uso público la debe financiar el municipio, mientras la interior debe ser pagada a través de los gastos comunes por los propios copropietarios.

En torno a la inquietud del Senador señor García Huidobro, hizo presente que lo que la norma exige es que exista un porcentaje de transparencia en los deslindes, los que podrán consistir en rejas, cercos vegetales, mallas u otras fórmulas. De lo anterior, fluye que el problema no está dado por los riesgos de la proximidad de una cancha de fútbol, porque estos cierres otorgarán de todas formas la protección adecuada a los inmuebles cercanos.

El Honorable Senador señor Montes remarcó la importancia de que los conceptos en la materia estén claros, con el objeto de que a través del reglamento se precisen los detalles, pues hay muchas situaciones posibles. Hizo presente que, en algunos casos, la cercanía de

una cancha de fútbol implica un detrimento de la privacidad por la afluencia de público.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) recalcó que la norma en análisis se refiere a deslindes que enfrentan un bien nacional de uso público.

El señor Gonzalo Gazitúa precisó que la disposición que se está comentando es subsidiaria del instrumento de planificación territorial, en tanto éste también puede establecer reglas de transparencia para los cierros, caso en el cual el inciso final del artículo 59 no tendría aplicación.

El Honorable Senador señor Montes afirmó que la normativa legal resulta un mandato para los IPT. Agregó que la iluminación pública es de cargo del municipio, en tanto la interior del condominio la paga la copropiedad.

El Honorable Senador señor Navarro relevó que debe quedar muy claro que de ninguna forma la iluminación exterior será de responsabilidad de los condominios, menos aun tratándose de viviendas sociales.

El señor Gonzalo Gazitúa puntualizó que el objeto de la disposición es establecer el principio de que, en caso de existir un cierro opaco, debe contarse con una adecuada iluminación nocturna hacia el exterior, lo que deberá resguardarse por el condominio en los términos consignados en la propuesta, pero ello no conlleva el financiamiento de la electricidad, pues la conexión será al alumbrado público.

El Honorable Senador señor Montes insistió en que la iluminación exterior es de cargo del municipio.

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición descrita.

- Este acuerdo fue adoptado por 6 votos a favor y una abstención. Votaron positivamente, los Honorables Senadores señores Montes, Navarro y Soria y los Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter. Se abstuvo, el Honorable Senador señor García Huidobro.

El Honorable Senador señor García Huidobro fundó su abstención en el hecho de que la redacción propuesta no lo satisfacía completamente.

- - -

ARTÍCULO 60

“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.”.

Don Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, recordó que este artículo no fue objeto de discrepancias, pero surgió la inquietud de precisar las exigencias en materia de estacionamientos, particularmente en el caso de viviendas sociales, en tanto ello genera conflictos por el uso de los espacios comunes.

Al efecto, se propone separar el inciso primero en dos incisos, quedando configurado, el segundo de ellos, desde la frase “Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria deberán singularizarse”, hasta “que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición señalada en la ley N° 20.422.”.

En lo que interesa, el texto del inciso primero propuesto sería el 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 deberán contar, al menos, con un estacionamiento por cada unidad destinada a vivienda, sin perjuicio de las excepciones que pudiere establecer el reglamento de esta ley, en atención al emplazamiento o tamaño acotado del condominio u otros factores técnicos que justifiquen una rebaja de tal exigencia, la que en ningún caso podrá ser inferior a un estacionamiento por cada dos viviendas, cuando el condominio contemple más de tres viviendas.”.

Remarcó que, con esta redacción, la regla general pasaría a ser un estacionamiento por vivienda, detallándose ciertas excepciones orientadas especialmente a pequeños condominios o a proyectos de densificación predial, para los cuales un estacionamiento por vivienda podría ser una carga excesiva que los hiciera inviables.

Además, se consultaría el siguiente artículo transitorio:

“Artículo 8°.- La exigencia de estacionamientos para nuevos condominios de viviendas sociales, establecida en el inciso primero del artículo 60, será aplicable para aquellos proyectos que soliciten permiso de edificación a contar del 1 de enero de 2024, exceptuándose aquellos que contaren con anteproyecto vigente, aprobado con anterioridad. Entre la publicación de esta ley y la fecha antes referida, los condominios de viviendas sociales que contemplen más de tres viviendas deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos viviendas.”.

El Honorable Senador señor Castro discrepó de la propuesta. A su juicio, las inmobiliarias y constructoras utilizarán la excepción transformando en habitual la existencia de solo un estacionamiento cada dos viviendas. Enfatizó que cada propietario de una vivienda social debería tener la opción de disponer de su propio estacionamiento.

El Honorable Senador señor Navarro coincidió con la necesidad de tener un estacionamiento por propietario, como mínimo,

pero admitió que, también, se requeriría contar con lugares para las visitas. Agregó que la insuficiencia de estacionamientos genera diversos problemas, tanto al interior de los condominios, por los conflictos entre vecinos, como en su exterior, por la obstrucción de las calles, con los consiguientes inconvenientes de seguridad y tránsito.

Advirtió, sin embargo, que lo anterior resulta contradictorio con las recomendaciones que se vienen realizando, desde hace un par de décadas, en torno a reducir el uso de automóviles particulares, por la congestión y contaminación asociadas.

El Honorable Diputado señor Calisto reflexionó que, en gobiernos anteriores, se registraron diversos avances, pero, asimismo, se produjeron algunos problemas, como las condiciones de hacinamiento y precariedad, tanto habitacional como urbana, de las viviendas sociales.

Solicitó que la norma propuesta solo incluya la parte inicial, hasta la frase “un estacionamiento por cada unidad destinada a vivienda”. Manifestó que la excepción resulta compleja, en tanto, además de lo señalado por otros miembros de la Comisión, puede dificultar que cada unidad disponga de su estacionamiento, con miras a facilitar una posterior venta.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) subrayó que, sin perjuicio de las ventajas del precepto sugerido, establecer mayores exigencias en materia de estacionamientos elevará los costos de las viviendas sociales, puesto que se requerirá aumentar la dimensión de los terrenos o construir en el subsuelo. Reveló, asimismo, que los planes reguladores de las principales ciudades del país consagran una proporción de 0.5 estacionamientos por unidad habitacional o incluso 0.3 o 0.2, por lo que la norma propuesta obligará a modificar estos instrumentos.

Hizo presente que, en muchas zonas del país y, especialmente, en el sector sur poniente de Santiago, hay sitios de 9 por 18 metros, esto es, 162 m², derivados de la Operación Sitio, en que se podrían construir 3 o 4 soluciones habitacionales, utilizando intensivamente el terreno, lo que se haría inviable al exigir destinar 45 o 60 m² para estacionamientos. Recalcó que la propuesta que contempla dos estacionamientos por unidad le parece acertada para esos casos, particularmente cuando existe un déficit de unas 500.000 viviendas en el país.

El Honorable Senador señor Sandoval concedió que hay una dificultad económica para implementar una solución óptima. Sin embargo, también es efectivo que se advierte un problema grave con los estacionamientos, pues cada vez más familias disponen de un vehículo.

Solicitó al Ejecutivo revisar la norma propuesta y el artículo transitorio asociado que se plantea, que perdería sentido en caso de eliminarse la posibilidad de excepciones a la regla general. Observó que éste contempla, asimismo, un plazo excesivamente extenso, hasta el 2024, para ajustarse a la nueva exigencia. Expuso la necesidad de compatibilizar, en este punto, el criterio económico con la calidad de vida de las familias.

El Honorable Senador señor Navarro compartió lo señalado, en el sentido de que el aumento de los costos debe evaluarse teniendo presente tanto el mejoramiento en la calidad de vida, como que la implementación de soluciones posteriores suele ser más onerosa. Respaldó, asimismo, consagrar una excepción para los condominios de pequeño tamaño.

El Honorable Senador señor Castro llamó la atención en torno a que esta legislación debe proyectarse para los próximos años y considerar el mejoramiento económico que las familias pueden alcanzar. Estimó que el costo debe analizarse separadamente, ya que esta normativa se refiere más bien a la convivencia y calidad de vida entre los vecinos.

Postuló que el incremento de la cantidad de familias que tienen un vehículo obliga a que los condominios de viviendas sociales cuenten, también, con las condiciones adecuadas, evitando las dificultades y conflictos que se generan por el uso de los escasos espacios disponibles.

En su concepto, el estacionamiento debería ser considerado una unidad junto con el departamento o casa, ya que, en caso de venderse separadamente, la falta de un calzo ocasionará problemas.

El Honorable Senador señor Montes recordó que cuando se estableció la norma que fijaba una proporción de un estacionamiento cada dos unidades, hubo fuerte resistencia de diversas entidades y operadores del rubro. Reconoció que avanzar en la materia representa un aumento en los costos, pero ello resulta necesario para mejorar el estándar de la ciudad.

Pidió corregir la redacción de la excepción propuesta, de forma que esté circunscrita a terrenos antiguos de pequeño tamaño y programas existentes, como el de densificación predial, situaciones en que la dirección de obras municipales debiera autorizar una menor proporción de estacionamientos.

El Honorable Senador señor Castro sugirió fijar un plazo, luego del cual se haga obligatorio disponer de un estacionamiento por vivienda.

El Honorable Senador señor Navarro requirió considerar también un espacio común para estacionar bicicletas al interior de los condominios, puesto que se trata de una modalidad de transporte que se ha popularizado y que resulta más sustentable que promover el uso del automóvil.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) advirtió un principio de acuerdo entre los miembros de la Comisión, en el sentido de recoger que, si bien el ideal es que todas las unidades de viviendas sociales dispongan de un estacionamiento, hay excepciones, como los antiguos sitios de 9 por 18 metros, en que podrían implementarse condominios familiares, que se harían inviables con una regla estandarizada.

Relevó, asimismo, que, en comunas como Valparaíso y Viña del Mar, con irregularidades topográficas, para contar con un terreno plano, en que puedan habilitarse estacionamientos, debe incurrirse en elevadas inversiones en muros y otras obras.

Expresó sus reparos a la posibilidad de que los estacionamientos estén ligados a las viviendas, de forma que no se puedan vender separadamente, en tanto, a su juicio, constituiría una vulneración del derecho de propiedad. Señaló que para conseguir el objetivo planteado sería mejor asignar, con este fin, derechos en los bienes comunes del condominio.

El Honorable Diputado señor Calisto enfatizó que, en su criterio, el estacionamiento debe ser asignado en propiedad. Indicó que debe asumirse la experiencia de barrios en que no se dejó espacio para estos fines y hoy han colapsado las calles y pasajes, con los consiguientes problemas de seguridad. Se mostró de acuerdo en que hay situaciones excepcionales que recoger. Concordó, asimismo, con la necesidad de generar una solución para las bicicletas.

A juicio del **Honorable Senador señor Montes**, la norma general debe ser exigir un estacionamiento por vivienda y que la propiedad sobre ésta incluya dicho calzo, de forma indivisible, pues ello mejora el estándar y la calidad de vida de los condominios. En materia de excepciones, debe considerarse, por una parte, los terrenos de pequeño tamaño en que se busca densificación predial y, por otra, la situación de las zonas céntricas, en los que los estacionamientos pudieran instalarse en algún inmueble cercano.

Don Gonzalo Gazitúa remarcó la complejidad de esta materia. Hizo presente que la norma propuesta ya contiene, como regla

general, la exigencia de un estacionamiento por cada unidad destinada a vivienda, sin perjuicio de lo cual es imprescindible reconocer excepciones, en tanto el suelo es un recurso escaso y destinarlo a estacionamientos tiene implicancias y dificultades técnicas.

Mencionó que la Ordenanza ya establece la posibilidad de reducir las exigencias de estacionamientos como consecuencia, por ejemplo, de que el terreno se encuentre cercano a una estación de ferrocarril urbano o metro. Destacó que ello no es discrecional para el urbanizador, sino que debe haber un reconocimiento normativo y ser aprobado por la dirección de obras municipales.

Asimismo, expuso que, en ocasiones, las limitaciones pueden ser de tipo técnico, por ejemplo, en terrenos con pendiente, en que la construcción de estacionamientos puede reducir drásticamente la superficie plana que se destine a viviendas.

El Honorable Senador señor Montes admitió las dificultades prácticas y financieras de consagrar esta exigencia, pero insistió en que se trata de un mejoramiento de los estándares. Subrayó que las fórmulas generadas en épocas anteriores son la principal causa de conflictos entre vecinos.

El Honorable Senador señor Navarro reiteró su preocupación por la necesidad de considerar una solución para las bicicletas.

Don Gonzalo Gazitúa aclaró que esta ley regula el régimen de copropiedad, pero no establece todas las exigencias aplicables a los proyectos. Puntualizó que éstos deben solicitar un permiso de edificación y se les aplican las disposiciones de la Ordenanza, cuyo artículo 2.4.1. bis obliga, desde el 2015, a contemplar estacionamientos para bicicletas, según el plan regulador, señalando una proporción respecto del número de calzos para vehículos.

El Honorable Senador señor Montes evidenció que lo señalado no se cumple, especialmente en los condominios de viviendas sociales.

El Honorable Senador señor Soria compartió la necesidad de contemplar un estacionamiento por unidad, con el objeto de mejorar el estándar de los condominios de viviendas sociales.

El Honorable Senador señor Montes planteó dejar esta materia pendiente, a la espera de una nueva redacción que establezca la regla general, consagre las excepciones, incluya un espacio para las bicicletas y motos y fije como plazo para su aplicación, eventualmente, el año 2023, en lugar del 2024.

Con posterioridad, **don Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, atendidos los diversos planteamientos formulados durante el debate, dio a conocer las propuestas de texto -que se describirán a continuación- para afrontar esta temática de manera definitiva.

En primer término, señaló que la redacción sugerida para **el artículo 60** sería la siguiente:

“Artículo 60.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas sociales deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda, resguardando que también exista espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto, conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley.

El referido reglamento también podrá establecer supuestos en los que excepcionalmente se permita la aprobación de condominios de viviendas sociales con una dotación de estacionamientos inferior a la señalada en el inciso precedente, en atención al tamaño acotado del condominio, al emplazamiento del mismo o a otros factores técnicos o urbanísticos que justifiquen una rebaja de dicha exigencia. Con todo, en caso alguno podrá autorizarse que la dotación de estacionamientos de un condominio de viviendas sociales sea inferior a un estacionamiento para automóvil, por cada dos unidades destinadas a vivienda.

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 o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.

En los condominios de viviendas sociales nuevos, la escritura de compraventa de las viviendas deberá incluir la transferencia o la asignación en uso y goce exclusivo del estacionamiento que le corresponde a dicha unidad, sin perjuicio de la posibilidad que los propietarios de tales viviendas posteriormente transfieran su estacionamiento a otro copropietario del condominio o renuncien al uso y goce exclusivo constituido en su favor, en cuyo caso la asamblea de copropietarios podrá asignar a otro copropietario el derecho de uso y goce exclusivo sobre dicho estacionamiento.

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 de visitas tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el respectivo reglamento de copropiedad, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo.”.

Relevó que las excepciones a la proporción mínima en los condominios de viviendas sociales deberán establecerse en el reglamento de la ley, en base a lo cual los urbanizadores podrán acogerse a aquéllas. Subrayó que, en ningún caso, se fijará una dotación de estacionamientos inferior a uno por cada dos viviendas.

El Honorable Senador señor Montes sostuvo que esta disposición recoge las necesidades actuales de los condominios.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) observó que el inciso cuarto del artículo 60 propuesto alude a dos alternativas, esto es, la transferencia y la asignación del uso y goce exclusivo. Considerando lo consignado, sugirió reemplazar la expresión “, en cuyo caso” por “; en este último caso,”, con el fin de denotar que la reasignación del espacio solo opera respecto de la renuncia al uso y goce exclusivo efectuada por algún copropietario.

El Honorable Senador señor Castro discrepó de la idea contenida en dicho inciso, que permitiría al propietario de una vivienda social, ubicada en una copropiedad, transferir o renunciar a un bien que resulta relevante, aun cuando, eventualmente, no disponga de un vehículo.

Tampoco le pareció adecuado lo señalado en el inciso tercero, que permite enajenar libremente aquellos calzos que excedan al mínimo exigido por la normativa. Señaló que, a su juicio, éstos deberían mantenerse como bienes comunes para ser utilizados por familiares o visitas.

El Honorable Senador señor Navarro solicitó aclarar el sentido del inciso cuarto, respecto de las dos opciones en él contenidas y, especialmente, a la posibilidad de que los estacionamientos no estuvieran ligados a la unidad respectiva y, por tanto, pudieran enajenarse.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) expuso que la transferencia de una vivienda se escritura separadamente de lo relacionado al estacionamiento.

El Honorable Senador señor Montes agregó que ello implica, además, asignar al estacionamiento un rol de avalúo distinto. Con todo, en su concepto, el problema no radica en que los calzos se transfieran, sino en que ello pueda realizarse por la empresa constructora en proyectos acogidos al D.S. 19 o al D.S. 49.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) remarcó que, en todo caso, la disposición exige que la eventual transferencia se realice a otro copropietario del condominio.

Don Gonzalo Gazitúa explicó que los estacionamientos suelen encontrarse localizados en la superficie y, en tanto ésta es un bien de dominio común, especialmente en los condominios tipo A, no podría producirse una venta del estacionamiento, pues se estaría enajenando parte del terreno en que se emplaza el condominio, lo que lleva a que los calzos situados en la superficie se asignen en uso y goce exclusivo.

Dicho lo anterior, destacó que el inciso cuarto deja establecida esta vinculación inicial entre la unidad habitacional y el estacionamiento, pero reconociendo, también, la facultad de los copropietarios de disponer de éste, de acuerdo a la situación respectiva.

En lo tocante al inciso tercero, sobre la posibilidad de disponer del exceso de estacionamientos, recalcó que se trata de una norma que se aplica a todo tipo de condominios, acotando que, en muchos casos, éstos se construyen con una dotación mayor a la que requieren los copropietarios, por lo que una innovación resultaría inadecuada.

Para **el Honorable Senador señor Montes**, la parte final del inciso cuarto, que precisa que, producida la renuncia, la asamblea podrá volver a asignar dicho espacio, es una mención innecesaria. Reparó, además, en que la asignación en uso y goce exclusivo, en tanto se trata de una decisión reversible, sujeta a un quórum no muy alto, podría ser fuente de conflictos, lo que se evitaría otorgando derechamente la propiedad sobre los estacionamientos.

Sostuvo que la entrega en uso y goce de estacionamientos en superficie fue más habitual hace algunos años y, aunque no constituye un título de propiedad, al enajenarse el departamento se incorpora también este derecho, incrementando su valor. Evidenció, en todo caso, que actualmente es más frecuente que el calzo se transfiera en propiedad.

El Honorable Senador señor Navarro pidió clarificar el alcance de la restricción consignada, que solo permitiría transferir el estacionamiento a otro copropietario.

El Honorable Senador señor Montes confirmó que se trata de una limitación, que fue discutida en una sesión anterior, logrando amplio acuerdo en la Comisión, la que tuvo a la vista las dificultades que se presentan en materia de seguridad cuando los estacionamientos pertenecen a personas que no son codueños. Resaltó que, en ocasiones, ello es una exigencia del reglamento de copropiedad.

El señor Gonzalo Gazitúa apuntó que el otorgamiento de derechos de uso y goce es una de las materias que requiere mayor quórum. Asimismo, el artículo 30 prescribe que este tipo de asignaciones deberá inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces. Advirtió que no implica propiedad del terreno, pero sí del derecho de uso y goce.

El Honorable Senador señor Castro se mostró contrario a que el estacionamiento de que disponga un copropietario pueda venderse por separado, pues generará un problema para quien adquiera o arriende el departamento o casa en el futuro.

El Honorable Senador señor Montes admitió haber coincidido con dicha lógica, pero consideró que se aportaron diversos antecedentes que ameritan una mayor flexibilidad.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) subrayó que, en todo caso, los estacionamientos que se habiliten en exceso del mínimo legal son de libre enajenación.

El Honorable Senador señor Navarro llamó la atención de que, conforme a lo propuesto, un copropietario podría adquirir un elevado número de estacionamientos y arrendarlos a personas externas al condominio, vulnerándose la prohibición establecida.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) estimó que ello es consecuencia de su derecho de propiedad.

El Honorable Senador señor Montes observó que esta materia se encuentra vinculada con la responsabilidad que el copropietario tiene con la comunidad de que forma parte. Añadió que la propiedad de estacionamientos da lugar a cobros adicionales de gastos comunes y contribuciones.

El Honorable Senador señor Navarro recordó que, en algún momento de la discusión, se reparó en la inconveniencia de que una persona natural o jurídica concentrara un número excesivo de derechos en la copropiedad. Afirmó que, con la misma lógica, debería limitarse el número de estacionamientos que puede adquirir un determinado copropietario.

El Honorable Senador señor Montes estimó pertinente precisar la forma en que se aplicará la excepción al número mínimo de estacionamientos, a que se refiere el inciso segundo propuesto. Para ello, sugirió que este último se inicie de la siguiente manera: “El referido reglamento también podrá establecer supuestos en los que excepcionalmente se permita al director de obras municipales la aprobación fundada de condominios de viviendas sociales con una dotación de estacionamientos inferior a la señalada”.

El señor Gonzalo Gazitúa enfatizó que ello ocurre al momento de otorgarse el permiso de edificación, lo que ya deja de manifiesto que su aprobación corresponde al director de obras municipales.

La Comisión Mixta estuvo conteste en la conveniencia de acoger las enmiendas sugeridas por el Honorable Senador señor Montes, respecto del inciso segundo, y por el Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo), acerca del inciso cuarto.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición oportunamente descrita, con las enmiendas recién reseñadas, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Soria, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Por último, **don Gonzalo Gazitúa** propuso consultar el siguiente texto para **el artículo 8° transitorio**:

“Artículo 8°.- La exigencia de estacionamientos para nuevos condominios de viviendas sociales, establecida en el inciso primero del artículo 60, será aplicable para aquellos proyectos que soliciten permiso de edificación a contar del 1 de enero de 2023, exceptuándose aquellos que contaren con anteproyecto vigente, aprobado con anterioridad. Entre la publicación de esta ley y la fecha antes referida, los condominios de

viviendas sociales que contemplen más de tres viviendas deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos viviendas.”.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita, con enmiendas formales, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Soria, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 66

Inciso final

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente texto:

“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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo reemplazó por el siguiente:

“El reglamento de la ley fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, presentó la siguiente diapositiva en que se detalla la ley vigente, los textos de ambas Cámaras y la propuesta de la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios:

7 CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES			
7a Subadministraciones en condominios de viviendas sociales y número máximo de unidades			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 39 (Inciso segundo).- El reglamento fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.	Artículo 66 (Inciso final).- 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 66 (Inciso final).- El reglamento de la ley fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración.	Artículo 66 (párrafo segundo del actual numeral 2, que debiera pasar a ser numeral 1).- En los nuevos condominios de viviendas sociales que contemplen más de 160 unidades con destino habitacional, deberán constituirse subadministraciones que no excedan de dicha cantidad, correspondientes a las edificaciones colectivas o sectores en los que pueda dividirse el condominio. Con todo, la suma de las unidades habitacionales emplazadas en los distintos sectores, no podrá ser superior a 600 o la suma máxima de unidades por proyecto que establezcan los reglamentos de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Explicó que el límite de 150 unidades, aprobado por el Senado, generó dudas en la Cámara de Diputados por su discrepancia con la normativa reglamentaria de algunos programas actuales del Ministerio, como el Fondo Solidario de Elección de Vivienda que tiene un mínimo de 160 viviendas, lo que se traduce en determinados diseños de los edificios. Por ello, se retornó a una disposición similar a la ley vigente, que entrega la determinación al reglamento, cuestión que fue rechazada en el Senado, donde se insistió en fijar un número.

Expuso que la propuesta de la aludida mesa técnica, previamente descrita, resulta concordante con los programas vigentes.

Agregó que un catastro realizado para fundamentar dicha propuesta llevó a la conclusión de que unas 50.000 viviendas han sido construidas en los últimos años dentro de condominios con más de 150 unidades y menos de 600, divididos en sectores y con subadministraciones, aunque remarcó que actualmente no se construyen condominios de la magnitud de algunos edificadas en la década de los noventa.

El Honorable Senador señor Montes recordó que la ley contenía un límite de 150 viviendas, lo que fue modificado en el primer gobierno del Presidente Sebastián Piñera, en que se propuso trasladar el tema al reglamento, lo que ha llevado a bastante descontrol.

Discrepó de la fórmula propuesta, en tanto solo contempla subadministraciones cada 160 viviendas. Resaltó que lo que él pretende, en cambio, es que no existan condominios de más de 150 unidades. Enfatizó que la experiencia demuestra que las copropiedades de mayor tamaño son inmanejables. Manifestó, asimismo, que las normas sobre subdivisión de condominios han resultado muy difíciles de aplicar.

Estimó que la existencia de un límite de 150 o 160 unidades implica que el diseño genera una regulación adecuada de los flujos interiores, de los bienes comunes y otros aspectos. Reconoció que ello no impide que, en forma contigua, exista otro condominio similar, pero que dispone de sus propios bienes comunes y administración, lo que, además, queda sujeto a las exigencias contenidas en los respectivos instrumentos de planificación territorial.

Sostuvo que la mención al destino habitacional tampoco resulta adecuada, ya que podría contarse con unidades comerciales que, también, conllevan cierta dificultad en la gestión.

Refutó la argumentación referida a que el guarismo "160" permite ajustarse a la reglamentación vigente, en tanto, es la ley la que orienta a la potestad reglamentaria y no al revés. Solicitó reformular esta disposición, considerando lo que significa obligar a tantas familias a tener que ajustar su vida en común a este tipo de convivencia tan compleja.

El Honorable Senador señor García Huidobro advirtió que la propuesta de la mesa técnica, en la práctica, no tiene límites, pues se indica que existe un tope teórico de 600 viviendas, pero se agrega "o la suma máxima de unidades por proyecto que establezcan los reglamentos de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo".

Compartió la idea de que los condominios deben ser lo más integrados y a escala humana, remarcando que conjuntos de grandes dimensiones, como la población Vicuña Mackenna en Rancagua, con 1.600 departamentos, afectan gravemente la convivencia, lo que ha motivado el programa "Segunda Oportunidad".

Sin embargo, mirado desde otra perspectiva, puso de manifiesto que el Ministerio ha comprado muchos terrenos para llevar adelante proyectos habitacionales, algunos de los cuales se encuentran en etapa de diseño, los que deberían ajustarse, con el evidente retraso para numerosas familias.

En consecuencia, expresó que, si bien concuerda con la necesidad de establecer ciertas condiciones para que los proyectos aseguren una buena convivencia, deben considerarse, también, eventuales efectos de una normativa de esta naturaleza en las iniciativas que se están desarrollando.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) compartió la preocupación que se ha consignado. Apuntó que la existencia de un condominio de 600 unidades significa crear un gueto

inmanejable en materia de administración y, además, alejado del espíritu de construir una ciudad con calidad de vida.

Tras esto, acotó, pudiera existir una intención de disminuir costos, fomentando el uso intensivo de los terrenos. Asimismo, indicó que estos proyectos pueden significar que no se cuente con las vialidades indispensables para la existencia de un buen transporte público.

Añadió que este tipo de normativas debe, además, ajustarse a lo establecido por los respectivos planes reguladores, lo que, a su juicio, transforma casi en inaplicable la propuesta de la mesa técnica.

Afirmó que la pandemia ha demostrado que administrar condominios que superen las 100 unidades resulta complejo, por lo que hacerlo con conjuntos de 160, e incluso 600 viviendas, es virtualmente imposible, particularmente, tratándose de viviendas sociales, en que muchas veces no hay recursos para sustentar los costos de mantención.

Respecto de la inquietud del Senador señor García Huidobro, **el Honorable Senador señor Montes** subrayó que la norma es clara en aplicarse a los nuevos proyectos, por tanto, los ya aprobados no debieran ser afectados.

A su parecer, el tamaño máximo de los condominios debió ser ajustado en función de la experiencia del propio Ministerio. Debe considerarse que muchas de estas edificaciones cuentan, además, con subsidios, por lo que el Estado aporta recursos para su materialización. Sostuvo que la lógica de los negocios termina imponiéndose a la convivencia.

Le preocupa el problema de la vialidad, más por sus efectos en las personas que en los vehículos, pues, en su concepto, la ciudad se hace en aras del encuentro, el diálogo y la convivencia y no en función de los vehículos e inmobiliarias.

El señor Gonzalo Gazitúa sostuvo que la propuesta no apunta a extender el máximo de 600 unidades, sino que se refiere a los distintos sectores en que se dividió un condominio, lo que debiera precisarse.

El Honorable Senador señor Montes replicó que se trata de un asunto de concepto y la idea es que no haya condominios más grandes, sino que sean pensados, diseñados y construidos en una escala máxima de 160 unidades.

A juicio del **señor Gonzalo Gazitúa**, existen proyectos de más de 160 unidades que resultan muy acotados y pertinentes

y esto, en muchos casos, está determinado por los comités de vivienda y por los terrenos que compra el MINVU para su desarrollo.

El Honorable Senador señor Montes observó que lo que se pide es que en esos sitios se planifiquen varios condominios y no solo uno de gran tamaño.

En una ocasión posterior, **el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, señor Guillermo Rolando**, expresó que dicha cartera comparte la necesidad de acotar el límite máximo de unidades, por razones tales como evitar la concentración de vulnerabilidad.

Si bien es menos frecuente, advirtió que aún se presentan proyectos de grandes dimensiones y es necesario buscar un equilibrio para no restringir la cantidad de iniciativas, particularmente cuando la gestión de suelo ha permitido aumentarlas.

Así, en primer término, consideró que resulta necesario que el guarismo referencial sea 160 y no 150 unidades, de tal forma de resolver los problemas de asimetría de arquitectura, toda vez que muchos diseños disponen de plantas con cuatro departamentos por piso, lo que requiere que el número máximo sea un múltiplo de cuatro.

En lo sustantivo, señaló que la propuesta del MINVU es rebajar el límite actual de 600 unidades, estimándose que un nuevo tope pudiera ser 480 o 320, lo que permitiría utilizar al máximo la norma urbanística, pero obligando a la subdivisión posterior para que cada parte tenga una conformación final máxima de 160 unidades.

Remarcó que ello conjuga diversos objetivos, tales como reducir por ley los megaproyectos a dimensiones más acotadas, facilitando la convivencia, pero posibilitando la postulación de proyectos de una dimensión mayor, en tanto, el promedio de las iniciativas actuales, especialmente en el Fondo Solidario de Elección de Vivienda, alcanza a 150 o 160 viviendas en 1.5 hectáreas. Advirtió que existen iniciativas de hasta 3 hectáreas de extensión.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, recordó que, en los trámites previos, el Senado aprobó un precepto con un límite de 150 unidades, en tanto la Cámara de Diputados lo reemplazó por una norma coincidente con la vigente, que entrega la determinación al reglamento.

Añadió que en una sesión pasada se propuso una redacción que obligaba que, en los condominios que contaran con más de 160 unidades, se constituyeran subadministraciones, lo que mereció reparos

de la Comisión, en tanto, de esa forma, seguía tratándose de un solo gran condominio con bienes comunes, lo que pudiera producir conflictos.

En cambio, la propuesta que ahora se formula tiene como resultado final condominios de hasta 160 unidades, pero que surgen de un procedimiento de elaboración, diseño y aprobación común, que permite la presentación de proyectos más grandes, para no afectar a los comités ni dejar de utilizar la cabida de los terrenos, según la normativa vigente.

Seguidamente, exhibió el nuevo texto sugerido, advirtiendo que se ha rotulado como artículo 70, en tanto dicha disposición, actualmente vinculada al registro de condominios de viviendas sociales, será también reformulada:

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<i>Artículo 70.- A partir de la publicación de la presente ley, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades con tal destino.</i>
<i>Lo anterior es sin perjuicio que, para efectos de la presentación, postulación, evaluación y selección del proyecto por parte del servicio regional de vivienda y urbanización respectivo y de la obtención del correspondiente permiso de edificación por parte de la dirección de obras municipales, el proyecto podrá contemplar hasta 480 viviendas, si la normativa urbanística aplicable así lo permite, identificando los sectores en que se dividirá el proyecto, los que no podrán exceder de 160 viviendas.</i>
<i>La verificación del cumplimiento de la normativa urbanística, para efectos de la obtención del permiso de edificación, se efectuará respecto del proyecto total que se pretende desarrollar en el terreno. Sin perjuicio de lo anterior, cada uno de los sectores en que se dividirá dicho proyecto deberá cumplir, como si se tratara de un condominio singular, con las exigencias de urbanización relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones, establecidas en esta ley, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto supremo que reglamente el respectivo programa habitacional.</i>
<i>En cuanto al régimen de copropiedad inmobiliaria, cada uno de los sectores en que se divide el proyecto corresponderá a un condominio, lo que no solo implica que deberán contar con su propio reglamento de copropiedad y órganos de administración, sino también que la dirección de obras municipales deberá emitir, para cada uno de ellos, el correspondiente certificado que lo acoja al régimen de copropiedad inmobiliaria. El otorgamiento de dichos certificados implicará la aprobación de una modalidad excepcional de subdivisión del terreno, por lo que deberán anotarse al margen de la inscripción de dominio del terreno, junto con el archivo del correspondiente plano en el conservador de bienes raíces respectivo.</i>
<i>Esta modalidad de subdivisión del terreno es sin perjuicio de la incorporación al dominio nacional de uso público de aquellas calles, avenidas, plazas y espacios públicos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador y de las violidades necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 55 de esta ley.</i>

Con el objeto de no perjudicar a proyectos en trámite, se plantea, asimismo, incorporar un artículo transitorio del siguiente tenor:

“Artículo- Lo dispuesto en el artículo 70 no será exigible respecto de aquellos proyectos que, a la fecha de publicación de esta ley, ya hubieren ingresado a evaluación ante el servicio regional de vivienda y urbanización o ante la dirección de obras municipales para la aprobación de anteproyecto o el otorgamiento de permiso de edificación.”.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) manifestó su acuerdo con fijar el guarismo máximo en 160 unidades, en lugar de 150, por las razones apuntadas. Sin embargo, solicitó aclarar si la subdivisión posterior conlleva que cada condominio resultante enfrente un bien nacional de uso público, de forma que se disponga de un acceso directo y no a través de servidumbres.

El Honorable Senador señor Montes expresó que, si bien el límite de 160 unidades le parece abultado, se allanaría a aceptarlo, pero no concuerda con la redacción de la propuesta.

Recordó que cuando, en su momento, se planteó un límite de 50 viviendas hubo severos reparos de la Cámara Chilena de la Construcción, que argumentó que se afectaba la rentabilidad de los proyectos.

En su opinión, permitir un desarrollo de 480 viviendas, aunque deba subdividirse posteriormente, induce a utilizar el rango máximo. Sostuvo que cada condominio no debiera tener más de 160 unidades, no obstante que puedan proponerse tres copropiedades independientes, cada una con los espacios comunes de recreación y circulación correspondientes y que, además, colinde con un bien nacional de uso público.

Subrayó que el elemento ordenador y básico en la materia debe ser que cada condominio es un proyecto separado que no puede exceder las 160 unidades, lo que resulta sustantivo para la convivencia.

El Honorable Senador señor Soria concordó con lo consignado por el Senador señor Montes.

El señor Subsecretario de Vivienda y Urbanismo descartó que la propuesta surja a partir de las inquietudes de la Cámara Chilena de la Construcción. Advirtió que hay un número importante de iniciativas acogidas al decreto supremo N° 49 que tienen entre 250 y 350 unidades.

Sostuvo que la proposición del MINVU apunta a que el proyecto presentado involucre un máximo equivalente a las unidades de dos o tres condominios, de tal forma que, después, opere la subdivisión, reuniendo cada uno las características de una copropiedad singularizada, incluyendo la necesidad de enfrentar un bien nacional de uso público.

Sintetizó que, reconociendo la conveniencia de avanzar hacia condominios más pequeños que favorezcan la convivencia y el mejoramiento de la calidad de vida, se requiere buscar una solución que no reduzca o limite la generación de proyectos.

El Honorable Senador señor Montes reiteró que, en su opinión, la definición básica es que cada proyecto debe estar acotado a un condominio, que se diseña, evalúa e inscribe como tal. Lo anterior, no obsta a que se presenten tres simultáneamente, siempre y cuando cada uno reúna los estándares planteados, incluyendo el acceso a través de un bien nacional de uso público. Añadió que las normas urbanísticas exigen que este tipo de urbanizaciones no solo enfrente un bien de esa naturaleza, sino que se trate de una vía de dimensiones adecuadas.

Indicó que las políticas del MINVU no deberían inducir a la generación de proyectos con un número elevado de unidades, sino estimular o premiar a aquellos más pequeños.

El Subsecretario señor Guillermo Rolando concordó con el planteamiento de que cada condominio resultante tenga un acceso independiente y deba enfrentar una calle.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) evidenció que cuando se generan ciertas variables urbanísticas o límites, en la mayoría de los casos, el sector inmobiliario aprovecha al máximo esas posibilidades, por lo que, a su juicio, al consagrar un guarismo de 480 viviendas, se inducirá a que los proyectos tengan ese número de unidades.

Enseguida, **el Honorable Senador señor Montes** precisó que la mención a 160 unidades debe comprender todo tipo de destino -habitacional o no-.

El Subsecretario señor Guillermo Rolando recalcó que su preocupación radica en no afectar la elaboración de proyectos, particularmente aquellos que contemplan un número de unidades superior al que se pretende fijar. Asimismo, sugirió definir el concepto de "unidad", ya que podría entenderse por tal, por ejemplo, un estacionamiento.

El Honorable Senador señor Montes puso de manifiesto, a propósito de las dificultades derivadas de números muy elevados de unidades, un problema que se da en algunos condominios, consistente en la inexistencia de medidores individuales, lo que genera conflictos entre los vecinos y obliga a promover la instalación de remarcadores.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) recordó que esta materia generó debate en la Cámara de Diputados, promoviéndose una indicación de su autoría.

El Honorable Senador señor Navarro observó que, también, se producen diferencias entre el medidor general y los remarcadores, que luego se deben prorratear entre los copropietarios.

Reiteró, asimismo, su inquietud por las fallas en las bombas de elevación de agua potable en los condominios de viviendas sociales, lo que deja sin abastecimiento a los pisos superiores. Evidenció que no existen recursos en estas copropiedades para adquirir nuevos equipos y para su mantención, lo que debería resolverse en esta ley, a través de una política pública, con el apoyo de los municipios.

Advirtió que se ha denunciado la situación al señor Subsecretario del ramo, especialmente considerando que habría una subejecución presupuestaria en este ítem que, a su juicio, permitiría obtener una solución.

Manifestó que esta temática se enmarca, también, en el requerimiento de la Comisión de que se implemente una instancia institucional que recoja este tipo de problemáticas.

El Honorable Senador señor Montes apuntó que tales impulsores de agua tienen una duración de aproximadamente 5 años, en tanto dispongan de una mantención adecuada, lo que no siempre es posible si el Estado no contribuye a la solución, sea procurando la adquisición de bombas de mayor calidad o fijando un protocolo de mantenimiento.

El señor Gonzalo Gazitúa aclaró que el asunto de los medidores se contempla en el artículo 72 del proyecto, que 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 Subsecretario señor Guillermo Rolando reconoció la existencia de problemas en las bombas de elevación de algunos condominios de viviendas sociales, surgidos tras la reconstrucción del 27 de febrero de 2010, que también presentan otro tipo de deficiencias técnicas.

Añadió que, para atenderlos, el MINVU destina parte de los equipos del Programa de Protección del Patrimonio Familiar, incorporado en el ámbito de la División de Política Habitacional, lo que constituye un aspecto aislado en la institucionalidad de la cartera, dificultando las soluciones, pese a existir los recursos. Postuló que la discusión en torno a una instancia especializada podría contribuir a resolver estas fallas con mayor celeridad.

Con posterioridad, **don Gonzalo Gazitúa** presentó una nueva redacción para la norma en análisis, cuyo tenor es el siguiente:

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Artículo 70.- <i>A partir de la publicación de la presente ley, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.</i>
<i>Si la normativa urbanística lo permite, en un mismo terreno podrá solicitarse la evaluación conjunta y simultánea de varios proyectos de condominios independientes, respetando el número máximo de unidades establecida en el inciso precedente y resguardando que la suma total de unidades no exceda al equivalente a tres condominios de 160 unidades. Cada uno de estos proyectos deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público y cumplir con las exigencias de urbanización relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones establecidas en esta ley, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto supremo que reglamente el respectivo programa habitacional.</i>
<i>En el caso referido en el inciso precedente, cada proyecto corresponderá a un condominio, lo que no solo implica que deberá contar con su propio reglamento de copropiedad y órganos de administración, sino también que la dirección de obras municipales deberá emitir, para cada uno de ellos, el correspondiente certificado que lo acoja al régimen de copropiedad inmobiliaria. El otorgamiento de dichos certificados implicará la aprobación de una modalidad excepcional de subdivisión del terreno, por lo que deberán anotarse al margen de la inscripción de dominio del terreno, junto con el archivo del correspondiente plano en el conservador de bienes raíces respectivo.</i>
<i>Esta modalidad de subdivisión del terreno es sin perjuicio de la incorporación al dominio nacional de uso público de aquellas calles, avenidas, plazas y espacios públicos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador y de las vialidades necesarias para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 55 de esta ley.</i>

Remarcó que se busca compatibilizar el establecimiento de un límite de 160 viviendas para cada copropiedad, con una óptima utilización de la cabida de los terrenos y un trámite expedito.

El Honorable Senador señor Castro consultó si la regulación planteada incluye la obligación de los condominios de contar con un número mínimo de estacionamientos.

El Honorable Senador señor Montes observó que ello no está incorporado y que comparte la inquietud, por lo que anunció la presentación de una propuesta de texto del siguiente tenor:

“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 unidad destinada a vivienda.”.

Explicó que, a través de ello, pretende evitar que a los beneficiarios del D.S. N° 19 se les venda el estacionamiento en forma separada de la vivienda subsidiada, constituyendo un costo adicional que implica superar los valores máximos fijados por el MINVU. Postuló que, en esos casos, el estacionamiento debería estar incluido en el precio total de la unidad.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) apuntó que el número de estacionamientos se encuentra regulado en los planes reguladores comunales.

El Honorable Senador señor Montes expresó que tal regulación suele ser muy insuficiente, particularmente en los conjuntos de viviendas sociales. Contrastó esta falencia con la legislación comparada, en que se está impulsando la construcción de estacionamientos subterráneos.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) estimó redundante -y eventualmente confusa- la mención del inciso segundo propuesto, respecto de que cada uno de los proyectos debería tener acceso directo a un bien nacional de uso público y cumplir con las exigencias urbanísticas establecidas en la LGUC.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, señor Guillermo Rolando, indicó que este tema fue debatido, habiéndose concordado en la conveniencia de limitar el número de unidades por condominio, por su implicancia en la organización comunitaria y en la relación entre los residentes, pero se buscaría permitir, desde el punto de vista de las revisiones que llevan adelante los SERVIU, que se presenten hasta tres proyectos conjuntamente, cada uno de los cuales debe cumplir con las exigencias respectivas.

El Honorable Senador señor Montes compartió que tal inciso resulta innecesario y confuso. Sostuvo que, no obstante puedan ingresarse tres proyectos respecto de un mismo terreno, cada uno debe disponer de su propia carpeta y cumplir las exigencias urbanísticas individualmente, lo que no impide que la DOM los aborde conjuntamente para agilizar el trámite.

Luego, **don Gonzalo Gazitúa** reiteró que es imprescindible consultar una disposición transitoria para excluir de este límite a los proyectos habitacionales que registren los niveles de avance que a continuación se precisan:

Artículo 8° transitorio. Lo dispuesto en el artículo 70 no será exigible respecto de aquellos proyectos que, a la fecha de publicación de esta ley, se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance: i) contaren con subsidio asignado; ii) hubieren sido calificados por el servicio regional de vivienda y urbanización o hubieren ingresado a dicho servicio para su evaluación; o iii) contaren con anteproyecto aprobado o permiso otorgado por la dirección de obras municipales o hubieren ingresado a dicha repartición municipal para la aprobación de anteproyecto o el otorgamiento de permiso de edificación.

En otra ocasión, **el aludido asesor del MINVU,** recogiendo los diversos planteamientos formulados durante el debate, dio a conocer las propuestas de texto -que se describirán a continuación- para afrontar esta temática de manera definitiva:

“Artículo 70.- A partir de la publicación de la presente ley, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.

Si en un terreno se contempla la construcción de varios condominios de viviendas sociales, éstos podrán ser evaluados y calificados, de manera conjunta, por el respectivo servicio regional de vivienda y urbanización.

Asimismo, podrá solicitarse ante la dirección de obras municipales la tramitación conjunta y simultánea de las aprobaciones y permisos necesarios para la construcción de dichos condominios, tales como el permiso de loteo o subdivisión del terreno en que éstos se emplazarían y los correspondientes permisos de edificación para cada uno de los condominios.

Cada uno de estos condominios independientes deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público y cumplir con las exigencias de urbanización relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones establecidas en esta ley, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto supremo que reglamente el respectivo programa habitacional. Además, deberán contar con su propio reglamento de copropiedad y órganos de administración. Una vez ejecutadas las obras y verificado el cumplimiento de la normativa aplicable, la dirección de obras municipales otorgará las correspondientes recepciones definitivas y emitirá, para cada condominio, el respectivo certificado que lo acoja al régimen de copropiedad inmobiliaria.”.

Destacó que, con la redacción propuesta, se establece que el tamaño máximo de los condominios será de 160 unidades, sin perjuicio de que, a fin de agilizar la tramitación, podría realizarse su evaluación de manera conjunta para varios de ellos, conservando cada uno su individualidad y disponiendo, por tanto, de sus propios bienes comunes.

Asimismo, en la medida que hay condominios que se encuentran en distintas etapas de avance, se hace necesario incorporar un artículo transitorio, que evite que el nuevo límite les sea aplicable, cuyo tenor sería el siguiente:

“Artículo 9°.- Lo dispuesto en el artículo 70 no será exigible respecto de aquellos proyectos que, a la fecha de publicación de esta ley, se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance: i) contaren con subsidio asignado; ii) hubieren sido calificados por el servicio regional de vivienda y urbanización o hubieren ingresado a dicho servicio para su evaluación; o iii) contaren con anteproyecto aprobado o permiso otorgado por la dirección de obras municipales o hubieren ingresado a dicha repartición municipal para la aprobación de anteproyecto o el otorgamiento de permiso de edificación.”.

El Honorable Senador señor Montes consultó si la respectiva expresión “equipamiento” incluye la habilitación de una sede social.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que la disposición precisa que las áreas verdes, el equipamiento y las circulaciones

se regulan “en esta ley, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto supremo que reglamente el respectivo programa habitacional”. Acotó que, en este último caso, el D.S. 49 obliga a contar con un determinado número de metros cuadrados de equipamiento social, según la cantidad de viviendas.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) indicó que, habitualmente, los proyectos de condominios cerrados tienen una sala de uso múltiple, que es gestionada por los propios vecinos; en tanto, en el caso de conjuntos en que estos sitios se orienten al uso público, ellos quedan bajo tutela del municipio, que les asigna un rol destinado a equipamiento.

El Honorable Senador señor Navarro preguntó si acogerse al régimen de copropiedad es una decisión voluntaria u obligatoria y, además, en qué momento se hace exigible el certificado correspondiente.

El Honorable Senador señor Montes afirmó que, acogido un condominio a esta regulación, en caso de que algunos vecinos no quieran participar en la copropiedad y ello resulte necesario, pueden ser citados por el juez de policía local.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) complementó que la declaración ocurre al momento de la recepción, como lo prescribe el artículo 48 del proyecto en discusión.

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acojan las proposiciones precedentemente descritas.

- Este acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval, y Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 68

Inciso primero

“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.”.

Inciso tercero

“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.”.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, expresó que la materia en discusión se vincula con los condominios de viviendas sociales y con los de viviendas de interés público.

Lo anterior, ha generado algunas dudas en torno a la inversión de los recursos que tanto los municipios, como los gobiernos regionales y el SERVIU, pueden aportar, señalándose, en el texto aprobado en ambas Cámaras, que debería priorizarse a los condominios de viviendas sociales.

En el tercer trámite, se solicitó precisar de mejor forma que los recursos deben destinarse a superar la deuda existente con esos últimos condominios, sin perjuicio de que, eventualmente, hay otros conjuntos que no tienen esa categoría, pero pueden recibir financiamiento.

Por ello, la propuesta de la mesa técnica repone de un modo más claro la regla de que dichos organismos públicos pueden destinar recursos a condominios de viviendas sociales, dejando como situación excepcional la posibilidad de beneficiar a viviendas de interés público, condicionado a la vulnerabilidad de sus residentes, lo que ilustró con la siguiente lámina:

7 CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES			
7b Recursos públicos para condominios de viviendas sociales y otros condominios de viviendas de interés público en los que habiten familias en situación de vulnerabilidad			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO SENADO	TEXTO CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 41.- 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.	Artículo 68 (inciso primero). - 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.		Artículo 68L.- 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.
Ley N° 19.537. Artículo 41 (inciso segundo). - Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos: (letras a - h)	Artículo 68 (inciso segundo). - Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos: (letras a - k)		
Ley N° 19.537. Artículo 41 (inciso tercero). - 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.	Artículo 68 (inciso tercero). - 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.		Artículo 68 (incisos tercero y cuarto). - Sin perjuicio que los programas y recursos a que hace referencia este artículo están destinados preferentemente a condominios de viviendas sociales, podrán postular también a ellos los condominios de viviendas de interés público referidos en el número 2 del artículo 66, cuando se acredite que sus propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título se encuentran en situación de vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable. 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.

El Honorable Senador señor Montes sostuvo que quizás resultaría adecuado mejorar y actualizar el concepto de condominio de viviendas sociales, en tanto se alude a leyes anteriores que implican, por ejemplo, un valor de 520 UF que ya ha quedado superado.

En el caso de las viviendas de interés público, compartió que hay conjuntos que tienen un estándar superior, como la Villa Olímpica o la Villa Frei, pero que requieren igualmente un apoyo del Estado, no solo por la condición social de sus habitantes, sino por la antigüedad y el deterioro que ello significa.

A su juicio, el problema principal radica en reconocer que en un periodo se construyó un modelo de viviendas de muy bajo estándar, privilegiando la cantidad, que es lo que se identifica como condominios de viviendas sociales, y la responsabilidad fundamental es con estos conjuntos, ya que hay una deuda de la sociedad.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) consideró que lo expuesto por el Senador señor Montes está bien resuelto en la redacción sugerida.

El señor Gonzalo Gazitúa hizo presente que los conceptos de viviendas de interés público y viviendas sociales están definidos en el proyecto en disposiciones que no son objeto de la Comisión Mixta.

El Honorable Senador señor Montes reconoció la existencia de esas definiciones, pero llamó a revisarlas, a fin de evitar interpretaciones erróneas de los directores de obras municipales.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) propuso incorporarlo en las definiciones contenidas en el artículo 2°, con el objeto de evitar dificultades de aplicación.

El señor Nicolás Gálvez, asesor legislativo del MINVU, señaló que, en su momento, se realizó una distinción en lo que se refiere a la tasación de las viviendas sociales, a fin de facilitar la calificación de este tipo de condominios. Respecto de las viviendas de interés público, el texto entrega al MINVU la facultad de hacer esa calificación. Preciso que en los artículos 66 y 67 se definen los condominios de viviendas sociales y de interés público.

El Honorable Senador señor Montes insistió en la necesidad de revisar dichas definiciones y, si es necesario, trasladarlas a los artículos iniciales.

El Honorable Senador señor García Huidobro reparó en que la entrega de recursos a este tipo de condominios debería ser un imperativo para los organismos de que se trata, más que una facultad.

El Honorable Senador señor Montes explicó que esa redacción se originó en reparos de la Contraloría General de la República.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita -con una adecuación de carácter referencial-, por unanimidad, votando los Honorables Senadores señores García Huidobro, Montes, Navarro y Soria, y los Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 70

“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 N° 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.”.

Cabe señalar que, en definitiva, y en conformidad a los acuerdos adoptados por la Comisión, el contenido del artículo 70 queda recogido en el artículo 71 y también se relaciona con los artículos 48, 98 y 10 transitorio.

ARTÍCULO 75

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“Artículo 75.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, la formación del fondo común de reserva será optativa.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, lo reemplazó por el siguiente:

“Artículo 75.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, el reglamento de esta ley podrá establecer reglas especiales para la formación del fondo común de reserva, tomando en consideración factores como la inexistencia de personal contratado o la antigüedad del condominio, así como la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo,

expuso que, en el primer trámite constitucional, se mantuvo la regla vigente, en el sentido de que la formación de dicho fondo fuera optativa. La Cámara de Diputados, en cambio, consideró que no debería ser voluntario en todos los casos, sino que se permita la existencia de un fondo, pero menos exigente que el de otras copropiedades, atendidas sus particularidades. En tercer trámite, se decidió rechazar la redacción para precisarla en la Comisión Mixta en aspectos tales como la reglamentación del fondo y su relación con programas públicos.

La lámina siguiente da cuenta de lo consignado y de la propuesta de la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios:

7 CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES				
7c Reglas especiales para la formación del fondo común de reserva				
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO DEL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA	
Ley N° 19.537. Artículo 7° (inciso tercero).- <i>Tratándose de condominios de viviendas sociales la formación del fondo común de reserva será optativa.</i>	Artículo 75.- <i>Tratándose de condominios de viviendas sociales, la formación del fondo común de reserva será optativa.</i>	Artículo 75.- <i>Tratándose de condominios de viviendas sociales, el reglamento de esta ley podrá establecer reglas especiales para la formación del fondo común de reserva, tomando en consideración factores como la inexistencia de personal contratado y/o la antigüedad del condominio, así como la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.</i>	<p>Artículo 75.- <i>Tratándose de condominios de viviendas sociales, la formación del fondo común de reserva se regirá por las normas especiales que establezca el reglamento de la ley, con el objeto de resguardar que tales condominios cuenten, en forma permanente, con un monto de recursos disponibles para asumir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, pero sin imponerles un gravamen excesivo. En tal sentido, el reglamento de la ley podrá eximir a estos condominios, bajo determinados supuestos, del porcentaje mínimo de recargo establecido en el artículo 39 y/o de la periodicidad mensual allí establecida.</i></p> <p><i>Para determinar dichas normas especiales, el reglamento de la ley podrá considerar factores como la inexistencia de personal contratado y/o la antigüedad del condominio, así como la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.</i></p> <p><i>Lo señalado en este artículo es sin perjuicio de la posibilidad que tales condominios puedan postular a los recursos públicos referidos en el artículo 68, cuando requieran solventar el pago de este tipo de gastos.</i></p>	

Resaltó que el texto propuesto entrega las precisiones al reglamento, incluyendo la posibilidad de que éste exima a los condominios del porcentaje mínimo de recargo y de la periodicidad mensual, atendiendo condiciones o factores específicos, algunos de los cuales se reseñan en el inciso segundo.

Asimismo, el inciso final recoge la posibilidad de que los condominios de viviendas sociales puedan postular a financiamiento derivado de programas públicos cuando requieran solventar gastos extraordinarios, para los cuales su propio fondo sea insuficiente.

El Honorable Senador señor Montes observó que el fondo común de reserva es indispensable en los condominios de viviendas sociales para efectuar reparaciones a las losas, cañerías y otras

instalaciones. Asimismo, respecto del grave problema sanitario que afecta a los condominios construidos en base a asbesto, debería implementarse un programa público destinado a terminar masivamente con este elemento en los conjuntos de viviendas sociales.

El señor Gonzalo Gazitúa apuntó que existe una glosa presupuestaria relacionada con mejoramiento de viviendas, referida particularmente al tema del asbesto, reconociendo que se trata de una materia que debe abordarse por sus graves efectos.

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición descrita, con enmiendas formales.

- Este acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y Honorables Diputados señora Luck y señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 84

Inciso segundo

Nº 2

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente número 2, en relación con requisitos de inscripción -en el respectivo Registro- para el caso de los administradores a título oneroso:

“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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, agregó, a continuación del punto final, que pasa a ser punto y seguido, lo siguiente: “Las competencias necesarias para ejercer el rol de administrador o subadministrador, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito, serán establecidas en el reglamento a que se refiere el artículo 86.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión la controversia, don Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, expresó que, lo relativo a la capacitación de los nuevos administradores -a título oneroso- y al eventual examen de convalidación para los actuales, constituye un aspecto innovador, dado que la ley vigente no contempla requisitos y se ha considerado importante incorporar exigencias como una forma de disponer de cierto control sobre esta función tan relevante. Destacó que, en este punto, en lo sustantivo, están de acuerdo las respectivas entidades gremiales.

Entre los requisitos que se establecieron para tales administradores figura, por una parte, tener licencia de enseñanza media y, por otra, haber aprobado un curso de capacitación en materia de administración de condominios, impartido por una institución de educación superior del Estado o reconocida por éste, o por un organismo técnico acreditado por SENCE.

Ello fue aprobado en primer trámite constitucional, pero en la Cámara de Diputados se agregó que los requisitos para ejercer estos roles, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento, se establecerán en el reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

Recordó que, en tercer trámite, se planteó la posibilidad de revisar lo referido al curso de capacitación y la regulación de las materias pertinentes por parte del reglamento.

Indicó que, sobre el particular, la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios elaboró la siguiente propuesta para reemplazar el texto agregado por la Cámara de Diputados, en la que se mantuvo la mención al curso de capacitación y a las instituciones que podrían impartirlo, especificando más detalladamente las materias mínimas que deben contener los cursos, sin perjuicio de que el reglamento pueda complementarlo. Resaltó que se buscó enfatizar aquellas temáticas que son más directamente de competencia del administrador:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
(La ley actual no contempla una norma equivalente o similar al nuevo artículo 84).	Artículo 84 (inciso segundo).- Para el caso de los administradores a título oneroso, deberán cumplir además con los siguientes requisitos de inscripción: 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.	Artículo 84 (inciso segundo).- Para el caso de los administradores a título oneroso, deberán cumplir además con los siguientes requisitos de inscripción: 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. Las competencias necesarias para ejercer el rol de administrador o subadministrador, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito, serán establecidas en el reglamento a que se refiere el artículo 86.	Artículo 84 (inciso segundo).- Para el caso de los administradores a título oneroso, deberán cumplir además con los siguientes requisitos de inscripción: 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. El reglamento referido en el artículo 86 precisará, a partir de las funciones que esta ley asigna a los administradores, las competencias mínimas necesarias para ejercer dicho cargo, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito, ya sea por los nuevos administradores o por quienes desempeñan dicha función desde antes de la publicación de esta ley. Dicha reglamentación deberá incluir, al menos, el conocimiento de las normas y procedimientos básicos relacionados con: i) el plan de emergencia, la contratación de seguros y demás normas sobre seguridad del condominio y mantención de sus instalaciones; ii) la normativa laboral y previsional aplicable al personal del condominio; iii) la rendición de cuentas y el cobro de gastos comunes y demás obligaciones económicas; y iv) las fórmulas de resolución de conflictos.

El Honorable Senador señor Montes manifestó su extrañeza de que, entre las materias que se detallan, no se mencione explícitamente la propia ley, que sería, a su juicio, una de las exigencias más básicas que deberían conocer los administradores. Añadió que, si bien puede no ser necesario consignarlo en el texto, **dejaba constancia de su planteamiento**.

El Honorable Senador señor Sandoval propuso precisar tal aspecto en el reglamento.

El Honorable Senador señor Montes señaló, asimismo, que entiende que estas exigencias son para condominios de sectores medios y altos, pero cuestionó que puedan aplicarse al caso de los condominios de viviendas sociales, en los que habitualmente no existe la posibilidad de contar con un administrador profesional.

El Honorable Senador señor Sandoval recordó que, en el tercer trámite, se discutió en torno a las instituciones que podrían impartir estos cursos y el peligro de generar un mercado con ellos.

El señor Gonzalo Gazitúa sostuvo que, en su concepto, la norma es clara en exigir que los cursos sean impartidos por cualquier institución de educación superior del Estado o reconocida por éste, o por un organismo técnico de capacitación acreditado por el SENCE, pudiendo, por tanto, ser los mismos colegios profesionales los que los lleven a cabo. Con todo, advirtió que lo relevante es que los cursos cuenten con cierta formalidad.

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición descrita, con enmiendas formales.

- Este acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y Honorables Diputados señora Luck y señores Espinoza (don Fidel) y Winter.

Reabierto el debate, el señor Gonzalo Gazitúa hizo presente que, en estricto rigor, solo había quedado pendiente la disposición transitoria asociada al precepto en examen, pero advirtió que la propuesta de solución de la mesa técnica implica corregir la redacción del numeral 2 del inciso segundo del artículo 84, que ya había sido aprobado.

Explicó que se tomó contacto con los encargados del sistema Chile Valora, creado por la ley N° 20.267, el que ya ha sido incorporado en otros textos legales, para certificar ciertas competencias laborales. Ilustró que la misma fórmula se utilizó para inscribir en el registro respectivo a los instaladores y certificadores de ascensores.

Estimó que tal mecanismo resulta adecuado para zanjar la certificación de aquellos administradores que llevan un largo tiempo en el ejercicio de estas funciones, permitiendo comprobar que disponen de los conocimientos necesarios para ejercer el cargo y se encuentran actualizados en torno a los contenidos de esta nueva ley.

Acotó que el perfil que se debe certificar es determinado previamente, a través de la coordinación entre el sector público y privado involucrados. En específico, probablemente será concordado entre el MINVU, los administradores de condominios y alguna organización representativa de las entidades inmobiliarias y las comunidades de copropietarios.

La propuesta de la mesa técnica destinada a adecuar el numeral 2 del inciso segundo del artículo 84, incorporando esta forma de acreditación de competencias, consta en la siguiente diapositiva:

2

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN (ROL, JERARQUÍA Y REQUISITOS)

2c Acreditación de competencias para inscribirse en Registro Nacional de Administradores (nuevos y actuales)

TEXTO APROBADO POR COMISIÓN MIXTA	NUEVA PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
<p>Artículo 84 (inciso segundo).- Para el caso de los administradores a título oneroso, deberán cumplir además con los siguientes requisitos de inscripción:</p> <p>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. El reglamento referido en el artículo 86 precisará, a partir de las funciones que esta ley asigna a los administradores, las competencias mínimas necesarias para ejercer dicho cargo, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito, ya sea por los nuevos administradores o por quienes desempeñan tal función desde antes de la publicación de esta ley. Dicha reglamentación deberá incluir, al menos, el conocimiento de las normas y procedimientos básicos relacionados con: i) el plan de emergencia, la contratación de seguros y demás preceptos sobre seguridad del condominio y mantención de sus instalaciones; ii) la normativa laboral y previsional aplicable al personal del condominio; iii) la rendición de cuentas y el cobro de gastos comunes y demás obligaciones económicas; y iv) las fórmulas de resolución de conflictos.</p>	<p>Artículo 84 (inciso segundo).- Para el caso de los administradores a título oneroso, deberán cumplir además con los siguientes requisitos de inscripción:</p> <p>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, <u>o bien, contar con certificación de competencia laboral otorgada por un centro acreditado por la Comisión del Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales, Chile Valora, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 20.267.</u> El reglamento referido en el artículo 86 precisará, a partir de las funciones que esta ley asigna a los administradores, las competencias mínimas necesarias para ejercer dicho cargo, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito, ya sea por los nuevos administradores o por quienes desempeñan tal función desde antes de la publicación de esta ley. Dicha reglamentación deberá incluir, al menos, el conocimiento de las normas y procedimientos básicos relacionados con: i) el plan de emergencia, la contratación de seguros y demás preceptos sobre seguridad del condominio y mantención de sus instalaciones; ii) la normativa laboral y previsional aplicable al personal del condominio; iii) la rendición de cuentas y el cobro de gastos comunes y demás obligaciones económicas; y iv) las fórmulas de resolución de conflictos.</p>

El Honorable Senador señor Montes consideró interesante contemplar la certificación de competencias laborales, a través del sistema Chile Valora, en cuanto de ese modo puede lograrse una valoración más cualitativa de los contenidos.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) también concordó con la solución propuesta. Añadió que las competencias laborales son los conocimientos, habilidades y destrezas que una persona puede tener para cumplir un determinado oficio. Indicó que, en este caso, no se requiere contar con un título profesional, sino más bien con ciertos conocimientos mínimos para ejercer el cargo e incorporarse al Registro.

En definitiva, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la nueva proposición descrita.

- Este acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Castro, Montes y Soria, y Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

ARTÍCULO 97

“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.”.

El Honorable Senador señor Montes informó que hizo presente al Ministro de Vivienda y Urbanismo la preocupación que esta Comisión ha tenido, desde el comienzo de su trabajo, por la creación de una instancia pública que se ocupe de los condominios.

Subrayó que la Secretaría Ejecutiva que se ha instaurado no tiene el rango y estabilidad necesarios. Como alternativa, mencionó la posibilidad de generar un servicio público, aunque probablemente no existen los recursos para ello; en tanto, una superintendencia tiene un alcance más restringido. Otra fórmula, que estimó de mayor viabilidad, es generar una división al interior del MINVU, lo que sería más acorde a la relevancia de esta modalidad habitacional, que alcanza alrededor de un 35% de las viviendas del país y sigue en aumento.

Indicó que la aludida autoridad expresó su comprensión por el asunto y su disponibilidad para analizar alguna fórmula. A partir de la experiencia de la Secretaría de Campamentos, reconoció que la figura propuesta podría resultar frágil.

Su Señoría resaltó que se trata de una instancia que debe encargarse de llevar el respectivo registro nacional, elaborar políticas públicas, estudiar y proponer modificaciones legales y recoger las inquietudes de los propios usuarios.

Asumió que, hasta ahora, las dificultades principales han provenido, por una parte, de la Dirección de Presupuestos y, por otra, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que discrepa de la creación de nuevas entidades públicas.

Resaltó que la solución de esta materia constituye un requisito para contar con una normativa viable.

El Honorable Senador señor Sandoval concordó con la conveniencia de disponer de una respuesta acorde a la masividad de las copropiedades en el país y a la diversidad y dinamismo que presenta la vida en común.

Recordó que una situación similar se dio con los administradores, en que se advirtió que la relevancia de la función y la necesidad de poder acreditar su formación y características ameritaba la creación del registro nacional pertinente. Solicitó al Ejecutivo revisar la materia para generar una entidad de mayor envergadura.

La Honorable Diputada señora Luck destacó la trascendencia de este tema para la zona que representa. Sostuvo, asimismo, que ello ha constituido una preocupación preferente de algunas autoridades edilicias.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo), si bien compartió la importancia de que haya una entidad pública, particularmente ante la actual inexistencia de una institucionalidad, desestimó que ésta sea la solución única y principal para las problemáticas de las copropiedades.

Valoró la creación de una Secretaría Ejecutiva, que, en su opinión, podría complementarse posteriormente. Llamó a no entrapar el proyecto en este punto, en tanto la iniciativa resulta urgente para resolver problemas de convivencia, como los que ha evidenciado la pandemia, y también otros asuntos, tales como, los seguros, el tamaño de los condominios y la administración de los mismos.

El Honorable Senador señor Navarro señaló que la Secretaría Ejecutiva resulta insuficiente y manifestó que el Gobierno tiene la oportunidad de generar una respuesta acorde a la magnitud del desafío.

Insistió en la creación de una división en el MINVU. Opinó que el mayor costo que ello significa se compensaría fácilmente si se tiene presente el desembolso que representa para el Fisco la continua demolición de viviendas sociales por deficiencias constructivas, lo que pudiera evitarse con una entidad que se ocupara especialmente de esto.

El Honorable Senador señor Montes coincidió en la urgencia de despachar la iniciativa a la brevedad, aunque abogó por realizar un último esfuerzo para que el Ejecutivo busque una solución.

Reflexionó en torno a las críticas que genera en la población la dictación de normas que resultan insuficientes para resolver adecuadamente los problemas. Reiteró, por tanto, la necesidad de que la institución que se haga cargo de esta materia tenga la consistencia requerida para administrar el registro de condominios y elaborar, a partir de ello, estudios y propuestas.

Añadió que, otra posibilidad, es implementar un organismo dependiente de los gobiernos regionales, aunque ello implicaría entregar estas competencias a entidades que no necesariamente dispondrán de todas las herramientas para buscar soluciones.

El señor Subsecretario de Vivienda y Urbanismo hizo presente que, en la Administración Pública, es relevante distinguir entre el diseño institucional y las capacidades ejecutivas reales de los organismos.

Dio a conocer las funciones que el respectivo decreto supremo N° 14, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, entrega a la Secretaría Ejecutiva de Condominios, a saber:

- a) Elaborar y proponer los instrumentos normativos y operativos de los programas presupuestarios relacionados con la mantención y el mejoramiento de condominios de viviendas sociales o de otros condominios de viviendas económicas en los que se evidencie grave deterioro.
- b) Coordinar, con las distintas divisiones y unidades del Ministerio, así como con las Secretarías Regionales Ministeriales y los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización, la implementación de los programas presupuestarios para la mantención y mejoramiento de los condominios referidos en la letra precedente, proponiendo medidas de planificación y programación de los distintos proyectos e iniciativas.
- c) Proponer una estrategia de priorización territorial para la selección de los condominios habitacionales que podrían ser objeto de los programas presupuestarios antes referidos.
- d) Proponer, dentro de los programas presupuestarios antes referidos o como objeto principal de otros programas que se propongan al efecto, líneas específicas de intervención respecto de proyectos urgentes o de alta prioridad debido a los riesgos que representan para la seguridad de las personas, tales como la mantención de redes de servicios domiciliarios, la regularización de ampliaciones irregulares de vivienda o la reparación de fallas o defectos estructurales de las construcciones.
- e) Apoyar los procesos de formalización y de acompañamiento social de las comunidades que sean objeto de los programas presupuestarios antes referidos, desarrollando capacidades de administración, regulación de usos y mantención de los bienes comunes.
- f) Proponer coordinaciones con otras Secretarías de Estado o con entidades o instituciones públicas o privadas, para contribuir al cumplimiento de los proyectos de los programas antes referidos, a nivel nacional.
- g) Ejercer las labores de coordinación y de asesoría referidas en la letra g) del numeral 3) precedente, que le encomiende la jefatura del Departamento.
- h) En general, realizar todas las tareas que le encomiende la jefatura del Departamento, en el marco de la reglamentación interna y normativa vigente.

Remarcó que las funciones descritas recogen casi exactamente las inquietudes planteadas en la discusión de esta iniciativa. Sin embargo, reconoció que ello puede no ser suficiente, en tanto el equipo de

condominios sociales sigue sin transferirse y ha ido quedando reducido más bien a un programa de mejoramiento de los mismos que, si bien funciona adecuadamente, es parcial respecto de las potestades que el texto entrega a la mencionada Secretaría.

Expresó sus dudas de que se obtengan las visaciones necesarias para la generación de nuevos organismos y sus correspondientes plantas. Subrayó que la fortaleza o debilidad de una entidad, como la Secretaría Ejecutiva, dependerá de la voluntad real de entregarle las capacidades suficientes, más aún si ya cuenta con las atribuciones en el decreto respectivo.

En este sentido, resaltó que el Gobierno propone modificar el artículo 97 del proyecto de ley en examen, con el objeto de explicitar la existencia de la aludida instancia.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, relevó que la mención a la Secretaría Ejecutiva en la ley de copropiedad inmobiliaria, del modo que se señala en la siguiente lámina, constituiría un reconocimiento legal a su existencia, que permitiría despejar las dudas en torno a su permanencia:

Reconocimiento legal de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, creada mediante D.S. N° 14/2020 (V. y U.)			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 1° bis.- <i>Al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo 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.</i>	TÍTULO FINAL. DISPOSICIONES GENERALES. Artículo 97 (inciso primero).- <i>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.</i>	TÍTULO FINAL. DISPOSICIONES GENERALES. Artículo 97 (inciso primero).- <i>Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Secretaría Ejecutiva de Condominios o de las demás divisiones o unidades ministeriales con competencias en la materia, 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.</i>	

Postuló que esta fórmula contribuiría, asimismo, a dejar de manifiesto a los usuarios del texto legal, la entidad pública a la que pueden dirigirse para resolver alguna problemática, sin perjuicio de que, en ocasiones, ello deba coordinarse con reparticiones más específicas.

El Honorable Senador señor Montes solicitó continuar buscando figuras para fortalecer esta entidad, clarificando asuntos, tales como, la formulación de su presupuesto y los funcionarios que estarán destinados a la Secretaría, su calidad jurídica y su vinculación con las restantes unidades del MINVU.

Posteriormente, **don Gonzalo Gazitúa**, atendidos los comentarios consignados, planteó la siguiente redacción para el inciso primero del artículo 97:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	SENADO	CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
Ley N° 19.537. Artículo 1° bis.- Al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo 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.	TÍTULO FINAL. DISPOSICIONES GENERALES. Artículo 97 (inciso primero).- 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.	TÍTULO FINAL. DISPOSICIONES GENERALES. Artículo 97 (inciso primero).- Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, que dependerá directamente del Ministro/a de dicha cartera, 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 y coordinar la labor de las demás unidades ministeriales que tengan competencia en la materia.	

Apuntó que el texto propuesto permite asegurar la estabilidad de la repartición y, además, reconocerle una jerarquía mayor, vinculándola directamente con el Ministro. Ilustró el organigrama de la cartera, en este punto, a través del siguiente esquema:



Añadió que, respecto de las competencias de dicha dependencia, el decreto supremo N° 14 ya contempla atribuciones relevantes, tales como, impulsar los programas de mejoramiento de condominios, promover programas de atención, especialmente para los de viviendas sociales, impartir instrucciones para la ejecución de las leyes, etc.

El Honorable Senador señor Montes consideró necesario fortalecer las atribuciones de esta Secretaría Ejecutiva, recogiendo algunas funciones consignadas en otras disposiciones administrativas. Entre ellas, relevó la importancia de considerar la elaboración de estudios que apunten a mejorar los diseños arquitectónicos, los estándares y sistemas constructivos y los programas de apoyo vinculados a las copropiedades, observando experiencias internacionales.

Mencionó, además, que debería tener como principal objetivo supervisar el Registro Nacional, realizando permanentemente revisiones y evaluaciones que permitan advertir las falencias y procurar su solución. Descartó, por lo mismo, que este catastro pudiera radicarse en el Servicio de Registro Civil e Identificación.

Afirmó, asimismo, que es indispensable contemplar un presupuesto para la Secretaría Ejecutiva, sin el cual su funcionamiento se hace inviable.

A juicio del **Honorable Senador señor Soria**, resulta trascendente ocuparse de los estándares de calidad, las superficies de las viviendas y las variaciones en el precio de las mismas.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió en la conveniencia de precisar de mejor forma las competencias de la Secretaría Ejecutiva.

El Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, señor Guillermo Rolando, hizo presente que establecer las funciones en la ley podría constituir una rigidez innecesaria, que dificulte modificaciones posteriores.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) precisó que debería consagrarse la misión y los objetivos genéricos.

El Honorable Senador señor Montes concordó con esa idea, recordando que, inicialmente, se pensó en una superintendencia, con el objeto de que este organismo facilitara la solución de los problemas existentes al interior de los condominios.

En otra ocasión, **don Gonzalo Gazitúa**, recogiendo los planteamientos formulados en el debate, propuso el siguiente texto para el artículo 97, el cual mantiene el inciso primero aprobado por ambas Cámaras, intercala sendos incisos segundo y tercero, nuevos, e introduce dos enmiendas formales de nomenclatura en el inciso final:

“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.

Dicha función la ejercerá a través de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, la que dependerá directamente del Ministro/a de la cartera y que también será la encargada de:

a) Proponer e implementar la política habitacional y los programas presupuestarios relacionados con la mantención y mejoramiento de condominios de viviendas sociales o condominios de viviendas de interés público que evidencien grave deterioro.

b) Mantener actualizados los registros referidos en los artículos 82 y 98 de esta ley.

c) Ejercer labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras divisiones o unidades ministeriales en la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria, siempre que no se trate de materias radicadas en otros órganos de la administración del Estado.

Lo señalado en el inciso precedente es sin perjuicio de las demás funciones establecidas en el decreto supremo N° 14, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2020, que creó la Secretaría Ejecutiva de Condominios, o en el que lo modifique o reemplace.

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 las direcciones de obras municipales, 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 registrarán por el mismo procedimiento establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por las direcciones de obras municipales.”.

El Honorable Senador señor Montes observó que esta disposición, atendido que se refiere a una repartición pública y establece su dependencia y funciones, debe ser patrocinada por el Gobierno.

El señor Gonzalo Gazitúa acotó que la Secretaría Ejecutiva se encuentra creada, mediante disposiciones administrativas, pero admitió que la norma requiere ser presentada como una proposición del Ejecutivo, lo que se gestionará oportunamente.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que, a su juicio, persiste un vacío en la resolución de problemas de la comunidad vinculados a los condominios, para lo que, en su momento, se planteó la creación de una superintendencia, pero, en su lugar, se optó por fortalecer la Secretaría Ejecutiva, cuya función dice relación más con el diseño y evaluación de políticas y programas, que con recoger las

preocupaciones de los vecinos. Agregó que el municipio tampoco tiene obligaciones en la materia.

Don Gonzalo Gazitúa puntualizó que la norma propuesta contempla un rol del Ministerio en este tema, a cargo de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo. Añadió que, en cuanto a las controversias entre vecinos, el proyecto también consagra mecanismos.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición previamente descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Cabe señalar que, posteriormente, el Ejecutivo, mediante Mensaje 428-369, de 4 de enero de 2022, propuso intercalar el siguiente inciso segundo en el artículo 97, indicando, en el informe financiero que acompañó, que no irroga un mayor gasto fiscal y que la Secretaría Ejecutiva de Condominios fue creada en el decreto supremo N° 14, del MINVU, de 2020:

“Dicha función la ejercerá a través de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, la que dependerá directamente del Ministro de la cartera y que también será la encargada de:

a) Proponer e implementar la política habitacional y los programas presupuestarios relacionados con la mantención y mejoramiento de condominios de viviendas sociales o condominios de viviendas de interés público que evidencien grave deterioro.

b) Mantener actualizados los registros referidos en los artículos 82 y 98 de esta ley.

c) Ejercer labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras divisiones o unidades ministeriales en la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria, siempre que no se trate de materias radicadas en otros órganos de la Administración del Estado.”.

El señor Gonzalo Gazitúa informó que el inciso segundo descrito recoge la discusión suscitada en la Comisión, otorgándose rango legal a la Secretaría Ejecutiva de Condominios, señalándose su dependencia directa del Ministro y consagrando sus funciones principales.

Subrayó que no se consideró apropiado incluir un inciso tercero que señale que tales funciones debían entenderse sin perjuicio de las establecidas en el decreto supremo individualizado, o en el que lo

modifique o reemplace, juzgándose inadecuado que la ley posibilite que por la vía reglamentaria se fijen nuevas atribuciones de un órgano público.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición precedentemente descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Navarro, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter, introduciendo, además, dos enmiendas formales de nomenclatura en el inciso final del artículo en cuestión.

- - -

ARTÍCULOS 98, 100 y 101

(Atendidos los acuerdos adoptados, también se contempla el debate de los artículos 49, 5° transitorio -original- y 71, y de los artículos 48 y 10 transitorio)

“Artículo 98.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

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”.”.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del Minvu, observó que, durante el debate, se hizo presente la necesidad de contar con algún tipo de registro de los antecedentes de los condominios y con una base de datos donde se pudiera acceder, de manera sencilla, a una copia o respaldo de los documentos fundamentales.

Con este objeto, se propone incorporar a todas las copropiedades con destino habitacional al registro municipal contenido en la ley N° 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias, que actualmente incluye solo a los condominios de viviendas sociales. Para

ello, se sugiere la siguiente nueva redacción del artículo 98, como, asimismo, las modificaciones que se consignan a los artículos 100 y 101:

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA (NORMA GENERAL PARA TODOS LOS CONDOMINIOS HABITACIONALES)
<p>TÍTULO FINAL. DISPOSICIONES GENERALES.</p> <p>Artículo 98.- Todos aquellos condominios que contemplen unidades con destino habitacional deberán incorporarse 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 el texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias.</p> <p>En dicho registro, además de los datos de identificación del condominio, se deberán incluir los antecedentes necesarios para que los copropietarios, la Secretaría Ejecutiva de Condominios y los demás órganos con competencias en la materia puedan acceder a la información que a continuación se indica:</p> <p>a) Identificación de la carpeta o expediente digital del condominio, que incluya todos los actos administrativos relacionados con éste, tales como el permiso de edificación, sus planos y el certificado de recepción definitiva; el certificado del director de obras municipales que lo acoge al régimen de copropiedad inmobiliaria o que deja sin efecto dicha declaración; y las resoluciones aprobatorias de construcciones en los bienes comunes, alteraciones, ampliaciones, cambios de destino o demoliciones, entre otros.</p> <p>b) Identificación de la escritura pública en que consta el reglamento de copropiedad del condominio y de su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo, así como de aquellos escrituras públicas y sus respectivas inscripciones, en que consten los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios relacionados con modificaciones al reglamento de copropiedad u otras materias que hubieren requerido de dichas formalidades.</p> <p>c) Identificación de los miembros del comité de administración, resguardando los datos personales en virtud de la ley N° 19.628.</p> <p>d) Identificación del administrador del condominio y subadministradores, si los hubiere, indicando los datos de su inscripción en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.</p> <p>El propietario primer vendedor del condominio o el administrador del mismo, según corresponda, deberán remitir a la municipalidad la información referida en las letras b), c) y d) precedentes, con el objeto que el registro municipal se mantenga permanentemente actualizado.</p>
<p>* El actual artículo 98 del proyecto de ley tiene un inciso, que se propone trasladar como inciso primero del artículo 100, con ajustes de redacción en el inciso segundo de dicho artículo y en el artículo 101:</p> <p>Artículo 100.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.</p> <p>Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la ley N° 19.537 se regirán por la presente ley desde su publicación, 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.</p> <p>Artículo 101.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogaron por el artículo precedente se entenderán realizadas a las correspondientes de la presente ley, y aquellas efectuadas a las "juntas de vigilancia" a los "comités de administración".</p>

El Honorable Senador señor Montes consideró que deben distinguirse las actas que tienen implicancias solo funcionales de aquellas que contienen decisiones patrimoniales, como el otorgamiento de derechos de uso y goce sobre un espacio común. A su juicio, estas últimas deben quedar registradas en el municipio y, según el caso, también en el conservador de bienes raíces, con el objeto de que, si fuera necesario, puedan ser revisadas, cuestión que no ve completamente asegurada en la redacción propuesta.

El señor Gonzalo Gazitúa explicó que, en la letra a) del inciso segundo del nuevo artículo 98, se incluye un sinnúmero de actos administrativos relacionados con el condominio que constan en la dirección de obras municipales. Por su parte, en la letra b) se incorporan asuntos de tipo patrimonial, que suelen encontrarse registrados en el conservador de bienes raíces, tales como la escritura pública e inscripciones vinculadas al reglamento de copropiedad, y los acuerdos adoptados por la asamblea relacionados con modificaciones al mismo u otras decisiones sometidas a dichas formalidades.

Las letras c) y d), en tanto, se refieren a la identificación de los miembros del comité de administración y de los administradores y subadministradores, respectivamente. Agregó que el último inciso contempla la obligación del propietario primer vendedor o el administrador, según corresponda, de remitir a la municipalidad la información contenida en las letras b), c) y d), para mantener actualizado el

registro. En el caso de la letra a) no es necesario, pues son actos emanados del mismo municipio.

El Honorable Senador señor Montes enfatizó que, en su concepto, en cuanto a la ejecución de obras con incidencia patrimonial debería ser necesaria la inscripción de la decisión respectiva en el registro, lo que solicitó incorporar en la redacción. Reafirmó, asimismo, que la obligación de aportar los antecedentes iniciales del condominio recae en el propietario primer vendedor.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) sugirió contemplar en la letra a), al menos, dos tipos de decisiones frecuentes en las copropiedades, como son, por una parte, las concesiones, a través de las cuales las administraciones autorizan construir o instalar quioscos u otros recintos similares, con carácter temporal, y, por otra, restauraciones, reparaciones y rehabilitaciones de espacios. Señaló que ellas debieran constar en un permiso o autorización de los órganos pertinentes de la comunidad.

El Honorable Senador señor Montes compartió lo recién consignado.

A continuación, **don Gonzalo Gazitúa** aludió a diversas propuestas relacionadas con la materia en examen.

En primer término, abordó lo relativo al artículo 49, cuyo texto actual es el siguiente:

“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.”.

Expuso que este precepto se refiere a la constitución del régimen de copropiedad, habiéndose planteado la necesidad de modificarlo para establecer la vinculación con el registro en análisis. Con ese fin, se sugiere incorporar los incisos segundo y tercero que se describen:

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA (NORMA GENERAL PARA TODOS LOS CONDOMINIOS HABITACIONALES)
<p>TÍTULO IX. DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD.</p> <p>Artículo 49.- <i>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. *</i></p> <p><i>Asimismo, tratándose de condominios que contemplan unidades habitacionales, deberá efectuarse la inscripción del mismo en el registro referido en el artículo 98, identificando la carpeta o expediente digital señalados en la letra a) de dicho artículo y los datos de la escritura pública en que consta el reglamento de copropiedad del condominio y de su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.</i></p> <p><i>Una vez efectuada la inscripción referida en el inciso precedente y con el objeto de mantener el registro del condominio permanentemente actualizado, se irá consignando en éste la información que remita el propietario primer vendedor del condominio o el administrador del mismo, conforme a lo dispuesto en las letras b), c) y d) del referido artículo.</i></p> <p><small>* El artículo 50 del proyecto de ley hace una referencia "al plano al que alude el artículo anterior". Atendido que el artículo 49 pasaría a tener más de un inciso, se sugiere reemplazar esa frase por "al plano al que alude el inciso primero del artículo anterior".</small></p>

Puntualizó que se trata de un correlato del nuevo artículo 98, ya detallado, pero orientado a la constitución de nuevos condominios.

Enseguida, **el aludido asesor legislativo del MINVU** se pronunció acerca del artículo 5° transitorio -original-, el cual prescribe lo siguiente:

“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 treinta días.”.

Hizo presente que, en relación a la incorporación de los condominios al registro municipal de la ley N° 19.418, se requiere generar una disposición transitoria, que se intercalaría como inciso segundo del aludido artículo 5° transitorio, del siguiente modo:

PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA (NORMA TRANSITORIA PARA LOS ACTUALES CONDOMINIOS HABITACIONALES)
<p>DISPOSICIONES TRANSITORIAS.</p> <p>Artículo 6°.- <i>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 treinta días.</i></p> <p><i>Por otra parte, los condominios que contemplan unidades con destino habitacional existentes a la fecha publicación de esta ley, deberán incorporarse en el registro señalado en el artículo 98 en el plazo de dos años contados desde la referida publicación.</i></p>

Luego, **dicho asesor** abordó lo tocante al artículo 71, cuyo texto actual es el siguiente:

“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 N° 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.”.

Sostuvo que la idea es ajustar la regulación a la creación del registro. Al respecto, al tenor actual, que señala 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, deberán quedar bajo custodia del presidente del comité de administración, se agregaría la obligación de remitir estos antecedentes a la municipalidad, la que deberá ingresar la información respectiva al registro referido en el artículo 98, guardando copia de dichos documentos, los que podrán ser consultados directamente en la municipalidad, como también otorgarse copias a los eventuales solicitantes. Con los ajustes pertinentes, el precepto sería el siguiente:

LEY N° 19.537 Y TEXTO APROBADO POR SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA MIXTA (REGLA ADICIONAL RESPECTO DE LOS CONDOMINIOS VIVIENDAS SOCIALES)
<p>Ley N° 19.537. Artículo 44 / Proyecto de ley. 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. 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° de la ley N° 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.</p>	<p>Artículo 71.- El reglamento de copropiedad de los condominios de viviendas sociales, las escrituras públicas que contengan modificaciones de estos reglamentos y las actas que contengan la nómina de los miembros del comité de administración y la designación del administrador, en su caso, deberán quedar bajo custodia del presidente del comité de administración, sin perjuicio de la remisión de dichos antecedentes a la municipalidad, la que deberá ingresar la información en el registro referido en el artículo 98 y guardar copia de los documentos recibidos. Tales antecedentes podrán ser consultados directamente en la municipalidad, la que entregará copia de los mismos a quien lo solicite.</p>

Subrayó que, de este modo, tratándose de los condominios de viviendas sociales, además del presidente del comité de administración, la municipalidad también tendrá una copia de estos documentos fundamentales, de forma que se puedan consultar, accediéndose a ellos más fácil y económicamente, sin requerir obtenerlos en el archivo judicial, el conservador de bienes raíces o la notaría.

El Honorable Senador señor Navarro consultó quién inscribe un condominio de viviendas sociales.

El Honorable Senador señor Montes respondió que, en lo sustantivo, la dirección de obras municipales acoge la copropiedad al régimen respectivo.

El Honorable Senador señor Navarro advirtió que hay comunas con muchos conjuntos de este tipo y, por lo tanto, consideró aconsejable consagrar algún plazo para ir generando el registro.

Estimó necesario, además, establecer una solución para la recopilación de los documentos, en los casos de condominios de larga data.

El Honorable Senador señor Montes reparó en que tales datos deberían encontrarse hoy en las direcciones de obras municipales, como antecedentes de cada loteo o edificación. Reconoció, sin embargo, que ello pudiera ser más complejo en el caso de los condominios de mayor antigüedad, existiendo la posibilidad de obtenerlos en el SERVIU. Admitió que el mecanismo planteado apunta, más bien, a registrarlos y ordenarlos en el futuro.

Manifestó que, atendida la falta de sistematización actual, sería conveniente que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo dictará algún tipo de regulación para los municipios, que estandarice este registro.

Apuntó, además, que ello tiene una complejidad mayor que el registro de juntas de vecinos, ya que éstas solo adoptan decisiones de tipo comunitario, sin involucrar bienes, como ocurre con las copropiedades.

Por otra parte, cuando se señala que es la municipalidad la que debe ingresar la información, a su juicio, estos registros son de responsabilidad de la secretaría municipal. Acotó que ello se explica por el carácter de ministro de fe del funcionario respectivo.

El Honorable Senador señor Castro hizo presente la dificultad que importa para dicha repartición asumir una obligación de esta naturaleza.

A juicio del **Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo)**, sería más adecuado que esta información no la lleve la secretaría municipal, que solo tiene bajo su competencia el registro de las organizaciones comunitarias, sino que se encomiende la tarea a la dirección de obras municipales, pues parte significativa de los datos que se exigen, como lo contenido en las carpetas de edificación, está al alcance de esta dependencia, evitándose retrasos y trámites internos innecesarios.

Remarcó, además, que ella dispone de todos los permisos de alteraciones que se realicen en cada inmueble, lo que facilita la obtención de la información.

Lo anterior, implicaría, adicionalmente, que, en tanto el superior técnico de las direcciones de obras municipales es el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o las secretarías regionales ministeriales, se podría llevar a cabo una supervisión y orientación más detallada.

El Honorable Senador señor Soria destacó que la Municipalidad de Iquique creó una oficina especial encargada de la vivienda. Recalcó que ello tiene como objetivo orientar a los vecinos para la creación de cooperativas e impulsar la concreción de proyectos habitacionales.

El Honorable Senador señor Sandoval coincidió en la necesidad de definir dónde se radicará la obligación de llevar el registro en cuestión. Hizo énfasis en que, a su juicio, se dispondrá de información más administrativa que técnica.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) recordó que, en esta Comisión, se ha solicitado que sea el MINVU el que mantenga un registro de condominios. Agregó que, incluso, se ha sugerido que ello se radique a nivel de una Subsecretaría. Por lo anterior, en su concepto, la decisión que resultaría consecuente con este postulado es que la entidad obligada a llevar el registro sea la dirección de obras municipales, como eslabón jerárquico técnico final del MINVU.

Complementó que ello, además, tiene un claro sentido práctico, pues se ha hablado de que esto se relaciona con aspectos de carácter patrimonial, vinculado con el uso de espacios comunes y las edificaciones que se realizan en los mismos, o las remodelaciones o restauraciones, lo que se encuentra sujeto a decisiones de la DOM.

Para **el Honorable Senador señor Montes**, en este mismo registro deberían considerarse las autorizaciones para la instalación de redes de algunos suministros, como la televisión por cable o satelital.

El Honorable Senador señor Navarro llamó la atención de que se está generando una nueva obligación para las municipalidades, en circunstancias de que los directores de obras se encuentran muy sobrepasados en sus funciones y esta nueva tarea requeriría disponer de personal, recursos e, incluso, espacio físico para almacenar estos documentos, lo que implica afectar el presupuesto municipal.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) indicó que casi todos los municipios cuentan con un registro informático en el que las direcciones de obras llevan la información, por lo que la obligación que se crea debería implicar solo una modificación o actualización de las plataformas existentes.

El Honorable Senador señor Montes subrayó la situación de muchos condominios de viviendas sociales a cuyos copropietarios el Ministerio de Vivienda y Urbanismo no les ha entregado las

escrituras respectivas. A su juicio, este tipo de omisiones debería generar fuertes sanciones para los responsables, pues ocasiona muchas dificultades a los vecinos.

El Honorable Senador señor Navarro puntualizó que el terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010 revelaron este problema en la Región del Bío-Bío, pues numerosos departamentos que resultaron derrumbados eran aún de propiedad del SERVIU y no habían sido traspasados. Resaltó la necesidad de que se agilicen las transferencias pendientes, pues, de lo contrario, la información con que se cuente en el registro estará desactualizada. Sugirió contemplar un plan y recursos para ello.

El Honorable Senador señor Montes observó que existiría un fondo con este objetivo, contemplado en el presupuesto.

El Honorable Senador señor Navarro reiteró la gravedad de estos casos, exponiendo que algunos de los condominios a que hacía referencia en la Región del Bío-Bío fueron reconstruidos y tampoco se ha hecho entrega de las escrituras correspondientes.

El Honorable Senador señor Montes solicitó a los representantes del MINVU tener presente este aspecto, generando alguna sanción para la falta de escrituración, ya que, en esas condiciones, es el SERVIU el que mantiene los derechos en su favor, como propietario primer vendedor.

Con posterioridad, **don Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU**, recogiendo los diversos planteamientos formulados durante el debate, dio a conocer las propuestas de texto -que se describirán a continuación- para afrontar esta temática de manera definitiva.

Comenzó explicando que **el artículo 48** es la primera de varias disposiciones en que se aborda la inquietud de los integrantes de la Comisión, en orden a que la dirección de obras municipales cuente con una carpeta con todos los antecedentes de cada condominio, se constituya un registro nacional de éstos y exista un debido resguardo interno de las actas y otros documentos.

De esta forma, en dicho precepto, que se refiere al certificado que acoge a un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, se intercalaría un inciso tercero, nuevo, del siguiente tenor:

“Otorgado el certificado que acoge un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, la dirección de obras municipales deberá remitir copia del mismo a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y generar una carpeta física o expediente

digital en el que se archivará copia de todos los actos administrativos que emita y sus respectivos antecedentes relacionados con dicho condominio, entre los que se encuentran: i) el mencionado certificado y los que, eventualmente, se emitan para modificar o dejar sin efecto la declaración que acogió el condominio al referido régimen; ii) el permiso de edificación, sus planos y el certificado de recepción definitiva; iii) el primer reglamento de copropiedad y su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces, así como las modificaciones a dicho reglamento que digan relación con las materias referidas en el numeral siguiente; y iv) las resoluciones aprobatorias de obras u otras materias que deban contar con autorización de la referida dirección, tales como las construcciones en bienes comunes, incluidos aquellos asignados en uso y goce exclusivos; las obras de alteración, ampliación, restauración, remodelación, rehabilitación, reconstrucción o demolición de unidades del condominio o de construcciones en bienes comunes; los cambios de destino de unidades o bienes comunes; entre otras.”.

El Honorable Senador señor Montes recordó que, al discutirse este asunto, se produjo un debate sobre la repartición que debiera estar a cargo de la carpeta, lo que se resuelve con esta redacción.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) expresó sus reparos a imponer excesivas exigencias en materia de envío y almacenamiento de documentos, atendidas las dificultades prácticas que se ocasionarían. Propuso eliminar la mención a la carpeta física, manteniendo solo archivos digitales.

El señor Gonzalo Gazitúa aclaró que, según el texto, lo que debe remitirse a la Secretaría Ejecutiva de Condominios es solo una copia del certificado que acoge al condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, del que puede extraerse la información básica para ser utilizada por la propia Secretaría y consultada por el público, para averiguar dónde obtener mayores antecedentes.

Remarcó que la obligación que recae en la dirección de obras municipales consiste en generar una carpeta física o un expediente digital con documentación que emite o recibe respecto del condominio, sin que sea necesario remitirla a la Secretaría Ejecutiva. Añadió que, si bien el ideal sería establecer solamente el formato digital, se ha incluido, también, la opción de la carpeta física, puesto que no todos los municipios cuentan con estas tecnologías.

El Honorable Senador señor Montes rescató que la redacción refleja la intención de disponer de un registro nacional con la información básica para ser utilizada por la Secretaría Ejecutiva.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición previamente descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Luego, don Gonzalo Gazitúa expuso que se propone un nuevo texto para el artículo 98, permitiendo que, con la información del certificado a que se refiere el artículo 48, se constituya un Registro Nacional de Condominios. El precepto sería el siguiente:

“Artículo 98.- Los condominios que incluyan unidades con destino habitacional deberán incorporarse en un registro, a cargo de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, en el que se consignarán, al menos:

a) La identificación y ubicación del condominio, precisando el número total de viviendas y especificando, cuando corresponda, si se trata de un condominio de viviendas sociales o de viviendas de interés público, en los términos referidos en los artículos 65 y siguientes.

b) La especificación de la carpeta física o expediente digital del condominio, referida en el artículo 48.

c) La especificación de la escritura pública en que consta el reglamento de copropiedad y de su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.

La incorporación en el Registro de Condominios Habitacionales será efectuada por la Secretaría Ejecutiva de Condominios, a partir de la información que le remita la dirección de obras municipales, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 48.”.

Añadió que, con el objeto de incorporar al registro a los condominios ya existentes, se consultaría, además, un artículo 10 transitorio, del siguiente tenor:

“Artículo 10.- Los condominios que incluyan unidades con destino habitacional existentes a la fecha de publicación de esta ley, deberán incorporarse en el registro señalado en el artículo 98 en el plazo de dos años contados desde la referida publicación.”.

Manifestó que la aplicación de estas disposiciones, probablemente, requerirá la dictación de alguna circular, por

parte del MINVU, respecto de la forma en que las direcciones de obras municipales deberán aportar los antecedentes.

- La Comisión Mixta aprobó las proposiciones precedentemente descritas, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Por otra parte, **don Gonzalo Gazitúa** indicó que también se propone un nuevo texto para **el artículo 71.**

Recordó que la ley vigente obliga a que los condominios de viviendas sociales se inscriban en el registro a que se refiere la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, a cargo de la secretaría municipal respectiva. Las modificaciones que se vienen proponiendo son ajustes que permiten, en lo formal, refundir los artículos 70 y 71 de la ley actual en un solo artículo 71, del siguiente tenor:

“Artículo 71.- Para los efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 98, 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 N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, especificando los datos de la carpeta física o expediente digital del condominio, referida en el artículo 48.

El reglamento de copropiedad de los condominios de viviendas sociales, las escrituras públicas que contengan modificaciones de estos reglamentos y las actas que contengan la nómina de los miembros del comité de administración y la designación del administrador, en su caso, deberán quedar bajo custodia del presidente del comité de administración, sin perjuicio de la entrega de copia de tales antecedentes a la municipalidad.”.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición recién descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Navarro y Sandoval, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Con posterioridad, **el aludido asesor legislativo del MINVU** dio a conocer la siguiente redacción que se sugiere para **el artículo 100**:

“Artículo 100.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5° transitorio de la presente ley.

Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la ley N° 19.537 se regirán por la presente ley desde su publicación, 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.”.

Resaltó que la mención al artículo 5° transitorio se funda en la necesidad de que permanezca vigente la actual regulación de los seguros, en tanto no se apliquen íntegramente las nuevas disposiciones.

El Honorable Senador señor Montes estimó insuficiente el plazo de un año que se otorga para ajustar los reglamentos de copropiedad a la nueva ley.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) compartió la inquietud, pero consideró mejor mantener ese término, con el objetivo de incentivar la actualización de los reglamentos.

El Honorable Senador señor Montes se allanó a conservar el plazo de un año, pero sostuvo que, probablemente, en su oportunidad, deberá analizarse su ampliación.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición recién descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Navarro, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

Finalmente, **don Gonzalo Gazitúa** planteó la siguiente propuesta de texto para **el artículo 101**, la que solo introduce una enmienda de carácter referencial al precepto aprobado por ambas Cámaras:

“Artículo 101.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por el artículo precedente se entenderán realizadas a las correspondientes de la presente ley, y aquellas efectuadas a las “juntas de vigilancia” a los “comités de administración”.

- La Comisión Mixta aprobó la proposición descrita, por unanimidad, con los votos de los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Navarro, y de los Honorables Diputados señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 103

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó el siguiente artículo 103:

“Artículo 103.- Los conjuntos de parcelaciones rurales que administren bienes o servicios comunes, estén o no gravados con servidumbres, podrán acogerse al párrafo segundo del Título I y a los Títulos II, III, IV, V, VI, VIII, XIII y XIV de la presente ley, en todo aquello que no sea contrario a la naturaleza misma de dichos conjuntos, debiendo en todo caso cumplir siempre con la normativa urbanística que los regula, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto ley N° 3.516, de 1980, que Establece normas sobre División de Predios Rústicos.

Corresponderá a los directores de obras municipales extender el certificado que los declare acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria en aquellas materias permitidas por la ley, verificando previamente el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, haciendo constar en el certificado la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces.

Los planos de un conjunto de parcelaciones rurales deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide, los sectores en el caso a que se refiere el artículo 38 y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del director de obras municipales y se archivarán en una sección especial del registro de propiedad del conservador de bienes raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso anterior.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En conformidad a lo resuelto respecto del párrafo segundo de la letra B del artículo 1°, y atendidos los planteamientos formulados en el debate pertinente, la Comisión Mixta, como forma y modo

de resolver la discrepancia producida entre ambas Corporaciones, acordó proponer que se rechace el artículo 103, incorporado por la Cámara de Diputados en segundo trámite constitucional.

- Este acuerdo fue adoptado por 6 votos a favor y una abstención. Votaron positivamente, los Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y los Honorables Diputados señora Luck y señor Winter. Se abstuvo, el Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo).

ARTÍCULO 2° TRANSITORIO

Cabe señalar que el Senado, en tercer trámite constitucional, aprobó la respectiva enmienda de la Cámara de Diputados, quedando la norma con el siguiente texto:

“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 del Registro Nacional de Administradores de Condominios. Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado cumplimiento a este requisito, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando su cargo.”.

El señor Gonzalo Gazitúa, asesor legislativo del MINVU, recordó que el artículo 84 aumenta, en forma permanente, los requisitos para ejercer la función de administrador -particularmente, a título oneroso-, incorporando un curso de capacitación. Sin embargo, respecto de los actuales administradores, se estimó que obligarlos a aquello podía ser excesivo.

En consecuencia, la mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios propone reemplazar el artículo 2° transitorio, para señalar que, en el caso de que los actuales administradores no cuenten con la capacitación requerida, deberán aprobar un curso de capacitación o un examen de convalidación o certificación de competencias, dentro de los doce meses siguientes a la publicación del reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios. Ilustró lo dicho con esta lámina:

LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
(La ley actual no contempla una norma equivalente o similar al nuevo artículo 84).	Disposiciones transitorias. 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.	Disposiciones transitorias. 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 del Registro Nacional de Administradores de Condominios. Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado cumplimiento a este requisito, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando su cargo.	Disposiciones transitorias. Artículo 2°.- Los administradores que se desempeñen de manera remunerada y que no cuenten con la capacitación establecida en los números 1 y 2 del inciso segundo del artículo 84 deberán aprobar un curso de capacitación o un examen de convalidación o certificación de competencias, dentro de los doce meses siguientes a la publicación del reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios. Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado cumplimiento a este requisito, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando su cargo.

Acotó que, con la propuesta, es probable que los actuales administradores no deban hacer un curso extenso, sino simplemente rendir un examen de convalidación o certificación, en que puedan acreditar que manejan la nueva ley y las materias indispensables señaladas.

El Honorable Senador señor Montes lamentó que la disposición transitoria propuesta no establezca un período mínimo de experiencia para acceder al procedimiento excepcional de acreditación. A su juicio, debería exigirse al menos un año de ejercicio de las funciones. De otro modo, personas que empezaron a ejercerlas unos pocos días antes de comenzar la aplicación de la nueva normativa podrían utilizar esta disposición transitoria excepcional, lo que no parece adecuado.

El señor Gonzalo Gazitúa expresó que la norma transitoria está consagrada en términos de que sea utilizada por todo aquel que, a la entrada en vigencia del texto, se encontrare desempeñando estas labores, aunque precisó que existe un plazo implícito, que está dado por la mención a los doce meses siguientes a la publicación del reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

El Honorable Senador señor Sandoval consideró factible incorporar un término de doce meses de experiencia previa para acogerse al procedimiento excepcional en comento.

El Honorable Diputado señor Winter expuso que se le ha planteado la inconveniencia de aplicar esta exigencia de certificación a personas que se desempeñen en estas funciones y ya tengan un título profesional afín, como los ingenieros comerciales. Consultó sobre la amplitud que podría tener el reglamento para regular este tipo de situaciones.

El Honorable Senador señor Montes recogió la inquietud recién consignada. Sugirió incorporar una mención a “estudios equivalentes”, que pudiera zanjar esta preocupación, dejando al reglamento una mayor precisión, pues, a su juicio, no basta con disponer de un título profesional, ya que no siempre ello significa contar con las competencias precisas para desempeñar la labor de administrador.

El Honorable Diputado señor Winter resaltó que la definición debiera quedar establecida en la ley.

El señor Gonzalo Gazitúa informó que en la mesa técnica se debatió lo tocante a convalidación y certificación. Con la primera expresión, se está aludiendo a la idea de conocimientos equivalentes, como sería un ingeniero comercial que pudiera tenerlos en lo referido a contabilidad, pero que podría requerir mayor preparación en legislación laboral.

Recalcó que, en tal caso, se podrá convalidar ciertas materias en razón del título profesional, pero deberá certificarse en otras, pudiendo darse muchas combinaciones, lo que definirá el reglamento.

El Honorable Diputado señor Winter no ve problemas en la existencia de homologación o certificación parcial de algunas competencias, pero remarcó que el temor de algunos administradores actuales es que se les obligue a tomar un curso completo.

El Honorable Senador señor Montes insistió en que dicha posibilidad debiera estar disponible para quienes estuvieran desempeñando estas funciones al menos un año antes de la entrada en vigencia de la ley. En tanto, quienes no tengan esa experiencia, no deberían poder acceder a este mecanismo excepcional, salvo que tengan alguna profesión afín que les permita convalidar parte de las materias, lo que debería quedar detallado en el reglamento.

El Honorable Diputado señor Winter advirtió que lo que se mencionó no es una convalidación propiamente tal, que sería el caso de alguien que por tener un cierto título homologue sus conocimientos, puesto que, de todas formas, deberá acreditar el dominio de materias que puedan ser más alejadas de su disciplina.

El Honorable Senador señor Montes expresó que lo señalado es razonable, en términos de que, por ejemplo, un administrador público sabrá de administración o un abogado de aspectos legales, por tanto, se les convalidará aquello, pero habrá otras materias, no propias de sus respectivos campos, en que se les pedirá realizar cursos.

El señor Gonzalo Gazitúa apuntó que la precisión referida al año de experiencia que se ha sugerido debería hacerse en el artículo 2º transitorio, por lo que planteó dejar pendiente esta discusión, lo que permitiría, también, ajustar lo relativo a la convalidación y la certificación.

Posteriormente, **el Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo)** observó que el plazo de doce meses que se propone

otorgar para que los actuales administradores obtengan su convalidación o certificación es muy acotado, lo que ocasionará muchas dificultades, alentarán una eventual prórroga y, además, podría motivar un incremento en el valor de los cursos.

Agregó que, si bien la norma establece que el plazo se computa desde la publicación del respectivo reglamento, éste será el que señalará las características de los cursos, por lo que no habrá oferta disponible con anterioridad. Adicionalmente, la evaluación de competencias incorpora una dificultad adicional. Propuso extender dicho término a dos años.

El Honorable Senador señor Montes sugirió fijarlo en 18 meses, considerando que, con el lapso necesario para la elaboración del reglamento, muy probablemente se llegará a los dos años.

El Honorable Diputado señor Winter se mostró de acuerdo con extender el plazo, en la medida que no sea excesivo, pero precisó que no todos los actuales administradores deberán tomar el curso. Recalcó que quienes ya desempeñen estos cargos dispondrán de un mecanismo para acreditar sus conocimientos, lo que determinará el aludido reglamento.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) enfatizó que el proyecto innova en muchos aspectos respecto de la ley vigente, por lo que los actuales administradores deberán, de todas formas, actualizar sus conocimientos en asuntos como la regulación de los seguros o las nuevas reglas estándar de contabilidad, con el objeto de rendir satisfactoriamente la evaluación.

El Honorable Senador señor Montes coincidió en que no todos los actuales administradores deberán tomar un curso completo, puesto que, en el caso de que cuenten con algunas competencias, éstas serán evaluadas y acreditadas, en tanto otras, como el conocimiento de la nueva ley, podrían requerir una actualización particular.

El Honorable Senador señor Soria manifestó la conveniencia de que los plazos sean acotados. Sugirió que este tipo de competencias pudieran sistematizarse en un libro o manual que facilite tanto impartir los cursos, como la preparación de los administradores.

El Honorable Senador señor Montes estimó interesante la iniciativa de elaborar un texto con las materias consultadas en el examen, pues permitiría acortar y estandarizar el curso, además de facilitar una actualización periódica. Asimismo, dicha solución minimizaría las dudas que se expusieron acerca de que pudiera darse origen a un mercado de cursos de este tipo.

El Honorable Senador señor Navarro expresó su preocupación respecto de la regulación y calidad de los cursos. Consideró que se requiere contar con un manual certificado u oficial, con el objeto de evitar, por una parte, que se genere un negocio con la confección y venta de textos alternativos para la preparación de los exámenes y, por otra, asegurar que los administradores tengan los conocimientos necesarios para ejercer su función en forma adecuada.

En una ocasión posterior, **el señor Gonzalo Gazitúa** presentó una nueva propuesta de redacción, elaborada por la aludida mesa técnica, que se detalla a continuación:

2 ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN (ROL, JERARQUÍA Y REQUISITOS)			
2c Capacitación de nuevos administradores de condominios y examen de convalidación para los actuales			
LEY N° 19.537 y D.S. N° 46/1998	TEXTO APROBADO POR EL SENADO	TEXTO APROBADO POR CÁMARA DE DIPUTADOS	PROPUESTA PARA COMISIÓN MIXTA
(La ley actual no contempla una norma equivalente o similar al nuevo artículo 84).	Artículo 2° transitorio.- 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 2° transitorio.- 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 del Registro Nacional de Administradores de Condominios. Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado cumplimiento a este requisito, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando su cargo.	Artículo 2° transitorio.- <i>Desde la publicación de la ley y hasta la entrada en vigencia del reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios, podrán continuar desempeñándose como administradores aquellas personas que se encontraban ejerciendo tal función y que, además, acrediten una antigüedad mínima de tres meses en el cargo.</i> <i>Una vez que entre en vigencia el Registro Nacional de Administradores de Condominios, podrán inscribirse en él y desempeñarse como administradores todas aquellas personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 84.</i> <i>Los administradores señalados en el inciso primero de este artículo tendrán un plazo de dieciocho meses para acreditar la aprobación de un curso de capacitación u obtener la certificación de competencia laboral referidos en el numeral 2 del inciso segundo del artículo 84, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos establecidos en dicho artículo. Si transcurrido dicho plazo no se han inscrito en el Registro Nacional, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando el cargo de administradores.</i>

Resaltó que el inciso primero establece la situación en que se encuentran los administradores una vez publicada la ley y hasta que comience a operar el registro correspondiente, pudiendo continuar desempeñándose en esa función siempre que acrediten una antigüedad mínima de tres meses en el cargo. Recordó que tal experiencia mínima surgió del debate de esta Comisión.

El inciso segundo se ocupa de quienes se inscriban en el Registro, con posterioridad a su habilitación, por haber acreditado sus competencias.

Por último, el inciso tercero otorga un plazo de dieciocho meses a los administradores que se encontraren en funciones para acreditar la aprobación de un curso de capacitación o la certificación de las respectivas competencias laborales, según lo dispuesto en el numeral 2 del inciso segundo del artículo 84.

Hizo presente que el plazo de dieciocho meses consideró la necesidad expuesta en esta Comisión de que se tratara de un lapso prudente y razonable para obtener las certificaciones y subrayó que debe computarse desde la entrada en vigencia del Registro. Enfatizó, además, que la inhabilitación derivada de no haber obtenido la inscripción en dicho término es temporal y cesará en el momento en que se cumpla con la misma.

- La Comisión Mixta aprobó la nueva proposición descrita, con una enmienda formal, por unanimidad, votando los Honorables Senadores señores Castro, Montes y Soria, y los Honorables Diputados señora Luck y señores Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 3° TRANSITORIO

El Senado, en primer trámite constitucional, aprobó la siguiente redacción:

“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.”.

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, sustituyó la palabra “simple” por la oración “autorizado por alguno de los ministros de fe mencionados en el artículo 73”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

En discusión la controversia, el señor Gonzalo Gazitúa recordó que, en otros aspectos, se suscitó un debate acerca de los ministros de fe que podían certificar ciertas decisiones. Agregó que la presente disposición transitoria regula el acceso a programas financiados con recursos fiscales, a que se refiere el artículo 68, por parte de condominios de viviendas sociales que no están organizados.

La norma en examen contempla un procedimiento simplificado, que permite la postulación a través de la firma de los copropietarios que representen a lo menos la mitad de los derechos en el condominio, en tanto no es posible realizar una asamblea, por la falta de formalización. El texto señala que los copropietarios podrán ser representados, para estos fines, por los respectivos arrendatarios u ocupantes, siempre que exista un poder en que se los autorice.

En trámites anteriores hubo cierta discrepancia con las características de este poder, pues mientras el Senado aprobó que pudiera tratarse de un poder simple, la Cámara de Diputados estableció que éste requería ser autorizado por alguno de los ministros de fe a que alude el artículo 73.

La mesa técnica conformada por representantes del MINVU y asesores parlamentarios estimó conveniente respaldar lo planteado por la Cámara de Diputados, en el entendido de que ello dota de cierta formalidad a la autorización, considerando, con todo, que podrá otorgarse no solo por el notario, sino por los restantes ministros de fe habilitados en estos casos, a saber, un funcionario municipal o el oficial del registro civil competente.

El Honorable Senador señor Montes expresó su acuerdo con la propuesta, aunque advirtió la existencia de un problema con el reglamento del programa de mejoramiento de viviendas, ya que permite postular a los arrendatarios, lo que resulta complejo, pues, en muchos casos, la circunstancia de que éstos contribuyan con su firma a una ampliación o reparación del inmueble hace que se sientan titulares del dominio, complicando la relación con el propietario. Sugirió que el reglamento distinga los tipos de mejoramientos que pueden ser autorizados por el dueño o el arrendatario.

El Honorable Diputado señor Urrutia (don Osvaldo) concordó con la propuesta, recordando que la Cámara de Diputados mantuvo la amplitud respecto de los ministros de fe que pueden intervenir. Posteriormente, incluso se ha considerado que, en caso de aprobarse la normativa pertinente, la autorización podrían entregarla, también, los federatarios.

En consecuencia, la Comisión Mixta, atendidos los planteamientos formulados en el debate precedente, y como forma y modo de resolver la discrepancia producida entre ambas Cámaras, acordó sugerir que se acoja la proposición de la aludida mesa técnica -con una enmienda formal-, que recoge la sustitución planteada por la Cámara de Diputados en segundo trámite constitucional.

- Este acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, Honorables Senadores señores Castro, Montes, Sandoval y Soria, y Honorables Diputados señora Luck y señores Calisto, Urrutia (don Osvaldo) y Winter.

- - -

ARTÍCULO 5° TRANSITORIO

La Cámara de Diputados, en segundo trámite constitucional, incorporó como artículo quinto transitorio el siguiente:

“Artículo quinto.- Respecto de aquellos condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, el administrador deberá verificar, en el plazo de seis meses, si las unidades y la parte proporcional que le corresponde a cada una en los bienes comunes se encuentran efectivamente aseguradas contra el riesgo de incendio, mediante pólizas vigentes contratadas por cada copropietario o por la administración, por cuenta y cargo de aquéllos.

Si se detectare que algunas unidades no cuentan con póliza vigente, el administrador deberá incluirlas en el seguro colectivo, si lo hubiere, y efectuar el correspondiente cobro en los gastos comunes. Si no existiere un seguro colectivo, el administrador deberá contratar, previo acuerdo del comité de administración, una póliza que resguarde aquellas unidades que no están aseguradas y la parte proporcional que le corresponde a éstas en los bienes comunes, con cargo a los respectivos copropietarios.

En forma previa a la contratación de un nuevo seguro colectivo o a la renovación del existente, el administrador deberá verificar nuevamente el plazo de vigencia de las pólizas individuales y consultar a dichos copropietarios si se adherirían al seguro colectivo, ya sea desde el momento de su contratación o una vez que termine la vigencia de su póliza individual.

El reglamento de esta ley podrá establecer otros mecanismos o reglas aplicables a los proyectos referidos en este artículo, con el objeto de resguardar que todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional se encuentren permanentemente aseguradas contra el riesgo de incendio y de promover que dicho resguardo se materialice mediante la contratación de un seguro colectivo que incluya a todas las unidades y bienes comunes del condominio.”.

El Senado, en tercer trámite constitucional, rechazó esta modificación.

Cabe señalar que el debate respecto de este asunto y su votación se consignan a propósito de la discusión del artículo 43, debido a la directa vinculación entre ambas materias.

- - -

ARTÍCULO 8° TRANSITORIO, nuevo

El debate sobre este precepto y su votación se consignan a propósito del artículo 60 del proyecto.

- - -

ARTÍCULO 9° TRANSITORIO, nuevo

El debate sobre este precepto y su votación se consignan a propósito del artículo 66, inciso final, cuyo contenido, en definitiva, se contempla en el artículo 70 del proyecto.

- - -

ARTÍCULO 10 TRANSITORIO, nuevo

El debate sobre este precepto y su votación se consignan a propósito del artículo 98 del proyecto.

- - - - -

PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA

En mérito de lo expuesto y de los acuerdos adoptados, vuestra Comisión Mixta, como forma y modo de resolver las diferencias suscitadas entre ambas ramas del Congreso Nacional, tiene el honor de formular la siguiente proposición, que comprende las normas en controversia, otras materias relacionadas con las mismas, y las adecuaciones correspondientes a los ajustes formales y de referencia pertinentes:

ARTÍCULO PRIMERO**ARTÍCULO 1°****LETRA B****Párrafo segundo**

Acoger el texto del Senado.

(Mayoría 6x1 abstención)

LETRA C**Letra b)**

Reemplazarla por la siguiente:

“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, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. Estos condominios requieren, al menos, la aprobación y ejecución de un permiso que contemple las redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y/o las obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, que fueren necesarias para que los sitios puedan ser edificados y habilitados para su uso urbano, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior es sin perjuicio de la obtención del correspondiente permiso para la edificación conjunta de los sitios, por parte del titular del proyecto, o bien, de la obtención de los respectivos permisos para la edificación de los sitios, por parte de quienes adquieran dichas unidades.”.

(Mayoría 6x1 abstención)

ARTÍCULO 2°**Número 4)**

Sustituirlo por el siguiente:

“4) Asamblea de copropietarios: principal órgano decisorio y de administración de un condominio, integrado por los

propietarios de las distintas unidades que lo conforman y que se encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio.”.

(Unanimidad 7x0)

Número 5)

Reemplazarlo por el siguiente:

“5) Comité de administración: órgano encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios y que se encuentra mandatado por ésta para tomar conocimiento sobre información relevante relacionada con el funcionamiento y administración del condominio, adoptar decisiones en la materia, impartir instrucciones al administrador, establecer reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los bienes comunes e imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento, entre otras funciones que le encomienda esta ley al referido comité o a su presidente.”.

(Unanimidad 7x0)

Número 6)

Sustituirlo por el siguiente:

“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 y su reglamento, al reglamento de copropiedad y a las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración. El administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta ley para el desempeño de dicha labor.”.

(Unanimidad 7x0)

Número 7)

Reemplazarlo por el siguiente:

“7) Subadministración: sistema de administración de un sector del condominio, respecto del cual sus copropietarios se encuentran facultados para adoptar decisiones y efectuar acciones relacionadas únicamente con el uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que corresponden exclusivamente a dicho sector, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto.”.

(Unanimidad 7x0)

Número 11)

Sustituirlo por el siguiente:

“11) Fondo común de reserva: fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, incluidas las indemnizaciones y gastos por el eventual término de la relación laboral del personal contratado, si lo hubiere.”.

(Unanimidad 8x0)

ARTÍCULO 4º

Inciso final

Consultar el siguiente texto:

“La asamblea de copropietarios y los demás órganos de administración del condominio deberán resguardar que las decisiones que adopten y las funciones que ejerzan no perturben ni restrinjan arbitrariamente el legítimo ejercicio de derechos por parte de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, especialmente de aquellos que habitan en viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado. Cualquier contravención a lo establecido en este artículo podrá ser objeto de la acción de nulidad referida en los artículos 10 y 44 de esta ley.”.

(Mayoría 7x1 abstención)

ARTÍCULO 8º

Letra j)

Contemplar la siguiente redacción:

“j) Resguardar, mediante las respectivas normas de convivencia y sanciones por incumplimiento, que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos.”.

(Mayoría 7x1)

ARTÍCULO 9º

Inciso quinto

Número 6)

Reemplazarlo por el siguiente:

“6) Registro de copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes del condominio en virtud de otros títulos, tales como derechos reales de usufructo, habitación o herencia o derechos personales como el comodato, registro que deberá mantenerse actualizado por la administración del condominio.”.

(Unanimidad 9x0)

ARTÍCULO 13

Inciso primero

Sustituirlo por el siguiente:

“Artículo 13.- La asamblea de copropietarios es el principal órgano decisorio y de administración de un condominio, integrado por los propietarios de las distintas unidades que lo conforman y que se encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio.”.

(Unanimidad 7x0)

ARTÍCULO 14

Inciso sexto

Número 16), nuevo

Introducir el siguiente número 16), nuevo:

“16) Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.”.

(Unanimidad 6x0)

ARTÍCULO 15**Inciso primero****Cuadro****Tipo de sesión: 1) Ordinaria****Materias que pueden tratarse en la sesión**

Intercalar la siguiente letra e), nueva:

“e) Término anticipado de la póliza de seguro del condominio y/o contratación de un nuevo seguro, siempre que no implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.”.

(Unanimidad 7x0)

Tipo de sesión: 3) Extraordinaria de mayoría reforzada**Materias que pueden tratarse en la sesión**

Incorporar la siguiente letra k), nueva:

“k) Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.”.

(Unanimidad 7x0)

Incisos segundo y tercero

Reemplazarlos por los siguientes:

“Las materias indicadas en el cuadro precedente también podrán ser acordadas por los copropietarios mediante consulta por escrito, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que éstos tengan registrados en la administración del condominio y previa exposición de la propuesta en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución. Tanto la decisión de someter una materia a consulta por escrito, como la obligación de remitir los antecedentes y efectuar la sesión informativa, corresponderán al comité de administración. En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios.

La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta, conforme a las normas que establezca el reglamento de esta ley. Cuando se trate de las materias referidas en el numeral 3) y en la letra a) del numeral 2) del cuadro precedente, la adopción del acuerdo mediante este mecanismo deberá ser certificada por un notario.”.

(Unanimidad 8x0)

Inciso penúltimo

Sustituirlo por el siguiente:

“Las actas deberán constar en un libro de actas foliado, ya sea en formato papel o digital, que asegure su respaldo fehaciente, y ser firmadas de forma presencial o electrónica, 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, sea que se trate de documentos impresos, digitales, audiovisuales o en otros formatos. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación.”.

(Unanimidad 7x0)

Inciso final

Acoger el texto del Senado.

(Unanimidad 8x0)

ARTÍCULO 16**Inciso tercero**

Reemplazarlo por el siguiente:

“Las sesiones de la asamblea podrán ser presenciales, telemáticas o mixtas. Serán presididas por el presidente del comité de administración o, a falta de éste, por el copropietario asistente que elija la asamblea. Las sesiones presenciales o mixtas se celebrarán en el condominio, salvo que la asamblea o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna en que se emplaza el condominio.”.

(Unanimidad 8x0)

ARTÍCULO 17**Inciso cuarto****Letra a)**

Sustituirla por la siguiente:

“a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario.”.

(Unanimidad 8x0)

Letra b)

Acoger el texto del Senado.

(Unanimidad 8x0)

Inciso penúltimo

Reemplazarlo por el siguiente:

“El presidente del comité de administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas, los antecedentes que respalden los acuerdos adoptados, las copias autorizadas de las reducciones a escritura pública e inscripciones requeridas por esta ley 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 de los documentos antes señalados a quien le suceda en el cargo. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación.”.

(Unanimidad 7x0)

ARTÍCULO 18

Inciso primero

Sustituirlo por el siguiente:

“Artículo 18.- Todo condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por el propietario del condominio como primer administrador conforme al artículo 9° o por quienes designe posteriormente la asamblea de copropietarios como administrador o subadministrador. Quienes desempeñen estos cargos no solo deberán cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio de acuerdo a las disposiciones de esta ley, de su reglamento y del respectivo reglamento de copropiedad, sino también según las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración. En caso de ausencia del administrador, actuará como tal el presidente del comité de administración.”.

(Unanimidad 7x0)

ARTÍCULO 20**Inciso primero****Número 4)**

Reemplazarlo 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 conforme a las normas que establezca el reglamento de la ley e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.”.

(Unanimidad 6x0)

Número 11)

Sustituirlo por el siguiente:

“11) Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio, a la composición del comité de administración, resguardando los datos personales en virtud de la ley N° 19.628, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del condominio, 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.”.

(Unanimidad 7x0)

Número 12)

Reemplazarlo por el siguiente:

“12) Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley, previo acuerdo del comité de administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere.”.

(Unanimidad 7x0)

Inciso segundo

Sustituirlo por el siguiente:

“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 las redes internas de servicios básicos y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios, así como 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, conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley. 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.”.

(Unanimidad 6x0)

ARTÍCULO 23

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 23.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio. 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 único objeto velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que le corresponden exclusivamente a dicho sector, 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 y materias que podrán ser asumidas por cada sector, con el objeto de resguardar que las decisiones o medidas que éstos adopten no afecten a la copropiedad en su conjunto.

Los copropietarios que formen parte de la subadministración adoptarán sus decisiones en asamblea.

En cuanto al comité de administración, la asamblea de copropietarios del condominio podrá acordar que únicamente

exista uno para toda la copropiedad, o bien, que cada sector tenga, adicionalmente, su propio subcomité. Tanto en uno como en otro caso, el comité de administración del condominio deberá estar conformado por, al menos, un representante de cada uno de los sectores en que se divide el condominio. Los subcomités de administración deberán respetar las instrucciones que les imparta el comité de administración del condominio, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto; así como las instrucciones que les imparta la asamblea de copropietarios del respectivo sector, respecto al uso, administración y mantenimiento de los bienes comunes que estén bajo su competencia, conforme a lo señalado en el inciso segundo.

En cuanto a las labores que esta ley asigna al administrador, éstas podrán ser ejercidas en cada sector por el administrador general del condominio o por una persona especialmente designada al efecto, denominado subadministrador, quien deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos por esta ley para el administrador. Los subadministradores deberán ejercer sus funciones respetando las instrucciones que les imparta el administrador general del condominio o el comité de administración, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto; así como las instrucciones que les imparta el subcomité de administración del respectivo sector, respecto al uso, administración y mantenimiento de los bienes comunes que estén bajo su competencia, conforme a lo señalado en el inciso segundo.”.

(Unanimidad 7x0)

ARTÍCULO 43

Consultar la siguiente redacción:

“Artículo 43.- Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva. Lo anterior es sin perjuicio de otras coberturas complementarias que la asamblea de copropietarios decida incluir en la respectiva póliza para la protección de los bienes comunes y/o sus unidades, tales como sismo o salida de mar.

La contratación, renovación y término del seguro colectivo contra incendio del condominio deberá efectuarse conforme a las exigencias, normas procedimentales y excepciones que establezca el

reglamento de esta ley y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero, en el ejercicio de sus funciones.

Al respecto, la referida Comisión deberá establecer mecanismos que protejan los derechos de los copropietarios y que eviten el doble pago de seguros por parte de éstos, resguardando:

a) Que los copropietarios puedan presentar la póliza contratada por el condominio ante las entidades crediticias, con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, del Ministerio de Hacienda.

b) Que los copropietarios puedan renunciar a las opciones que el seguro del condominio contempla para cubrir los daños que sufra su respectiva unidad, especialmente cuando ésta se encuentra asegurada contra incendio mediante otra póliza vigente, como la que dicho copropietario contrate con ocasión de una operación hipotecaria. Con todo, dicha renuncia no implicará, en caso alguno, que ese copropietario se exima de la obligación de pagar la parte del seguro del condominio correspondiente a la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, la que será plenamente exigible.

c) Que el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra una unidad, ya sea que se trate de la liquidación del seguro del condominio o de la liquidación de otra póliza contratada con ocasión de una operación hipotecaria, se destine, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario de dicha unidad.

La contratación de un seguro colectivo contra incendio también será exigible respecto de aquellos condominios que no contemplen unidades con destino habitacional, salvo que el reglamento de copropiedad del condominio establezca lo contrario.

En el caso de los condominios de viviendas sociales, la cobertura contra el riesgo de incendio se regirá por las normas especiales y las excepciones que establezca el reglamento de la ley, con el objeto de cautelar que tales condominios cuenten con un adecuado resguardo ante dicho siniestro, pero sin imponerles una carga excesiva a los copropietarios. Lo anterior es sin perjuicio de la posibilidad que tales condominios y las unidades que los conforman puedan postular y acceder, de manera preferente, a los recursos públicos referidos en el artículo 68, con el objeto de solventar el pago de reparaciones o reconstrucciones derivadas de la ocurrencia de un incendio u otra catástrofe.”.

(Unanimidad 6x0)

ARTÍCULO 44**Letra c)**

Acoger el texto del Senado.

(Unanimidad 8x0)

ARTÍCULO 48**Inciso tercero, nuevo**

Intercalar el siguiente inciso tercero, nuevo:

“Otorgado el certificado que acoge un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, la dirección de obras municipales deberá remitir copia del mismo a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y generar una carpeta física o expediente digital en el que se archivará copia de todos los actos administrativos que emita y sus respectivos antecedentes relacionados con dicho condominio, entre los que se encuentran: i) el mencionado certificado y los que, eventualmente, se emitan para modificar o dejar sin efecto la declaración que acogió el condominio al referido régimen; ii) el permiso de edificación, sus planos y el certificado de recepción definitiva; iii) el primer reglamento de copropiedad y su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces, así como las modificaciones a dicho reglamento que digan relación con las materias referidas en el numeral siguiente; y iv) las resoluciones aprobatorias de obras u otras materias que deban contar con autorización de la referida dirección, tales como las construcciones en bienes comunes, incluidos aquellos asignados en uso y goce exclusivos; las obras de alteración, ampliación, restauración, remodelación, rehabilitación, reconstrucción o demolición de unidades del condominio o de construcciones en bienes comunes; los cambios de destino de unidades o bienes comunes; entre otras.”.

(Unanimidad 8x0)

ARTÍCULO 55

Contemplar el siguiente texto:

“Artículo 55.- Los nuevos condominios deberán respetar la trama vial que, conforme a lo dispuesto en la letra d) del artículo

28 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, hubiere establecido el correspondiente instrumento de planificación territorial.

Con todo, si el referido instrumento no se hubiere adaptado aún a lo dispuesto en dicha norma y el predio en que se emplazaría un nuevo condominio tiene una superficie total superior a la que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dependiendo del tipo de proyecto y/o su emplazamiento, serán aplicables las siguientes reglas supletorias:

a) El proyecto de nuevo condominio deberá incorporar una trama vial que contemple, en primer lugar, la extensión de vías públicas existentes en el entorno y, si ello no fuere factible, la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en sectores cuya superficie sea igual o inferior a la que establezca la referida Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento.

b) Excepcionalmente, la dirección de obras municipales, previo informe técnico del asesor urbanista si la municipalidad contare con dicho cargo, podrá autorizar que los condominios no se dividan, o bien, que uno o más de los sectores que se generen excedan la superficie que establezca la Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento, atendido que el nuevo condominio no representaría un impedimento para la conectividad del sector. De la misma manera, se podrán autorizar excepciones a lo establecido en el inciso segundo del artículo 59 de esta ley.

c) Las solicitudes para acogerse a estas autorizaciones excepcionales deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones e incluir un informe fundado, suscrito por el arquitecto del proyecto.

Las vías que se proyecten para cumplir la exigencia contenida en este artículo se incorporarán al dominio nacional de uso público al momento de su recepción definitiva.”.

(Unanimidad 8x0)

ARTÍCULO 59

Inciso segundo

Reemplazarlo por el siguiente:

“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 400 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.”.

(Unanimidad 8x0)

Inciso final

Sustituirlo por el siguiente:

“Los deslindes del condominio que enfrenten una vialidad y que contemplen uno o más tramos de cierros opacos, deberán dar cumplimiento a las siguientes exigencias especiales:

a) Cada tramo de cierre opaco no podrá exceder de un tercio de la longitud total del respectivo deslinde, con un máximo de cincuenta metros lineales por tramo. Se considerará como inicio o término de un tramo opaco, la intersección con una vialidad, un acceso al condominio, el acceso a alguna de sus unidades o la intersección con el deslinde del predio vecino.

b) En los tramos de cierros opacos deberá resguardarse que la vereda destinada a la circulación peatonal cuente con adecuadas condiciones de iluminación nocturna.”.

(Mayoría 6x1 abstención)

ARTÍCULO 60

Reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 60.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas sociales deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda, resguardando que también exista espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto, conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley.

El referido reglamento también podrá establecer supuestos en los que excepcionalmente se permita al director de obras municipales la aprobación fundada de condominios de viviendas sociales con

una dotación de estacionamientos inferior a la señalada en el inciso precedente, en atención al tamaño acotado del condominio, al emplazamiento del mismo o a otros factores técnicos o urbanísticos que justifiquen una rebaja de dicha exigencia. Con todo, en caso alguno podrá autorizarse que la dotación de estacionamientos de un condominio de viviendas sociales sea inferior a un estacionamiento para automóvil, por cada dos unidades destinadas a vivienda.

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 o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.

En los condominios de viviendas sociales nuevos, la escritura de compraventa de las viviendas deberá incluir la transferencia o la asignación en uso y goce exclusivo del estacionamiento que le corresponde a dicha unidad, sin perjuicio de la posibilidad que los propietarios de tales viviendas posteriormente transfieran su estacionamiento a otro copropietario del condominio o renuncien al uso y goce exclusivo constituido en su favor; en este último caso, la asamblea de copropietarios podrá asignar a otro copropietario el derecho de uso y goce exclusivo sobre dicho estacionamiento.

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 de visitas tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el respectivo reglamento de copropiedad, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo.”.

(Unanimidad 7x0)

ARTÍCULO 66**Inciso final**

Abordar su contenido en el inciso primero del artículo 70.

(Unanimidad 7x0)

ARTÍCULO 68**Inciso primero**

Sustituirlo por el siguiente:

“Artículo 68.- 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.”.

(Unanimidad 7x0)

Inciso tercero

Abordar su contenido en los siguientes incisos tercero y cuarto:

“Sin perjuicio que los programas y recursos a que hace referencia este artículo están destinados preferentemente a condominios de viviendas sociales, podrán postular también a ellos los condominios de viviendas de interés público referidos en el número 1) del artículo 66, cuando se acredite que sus propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título se encuentran en situación de vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable.

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 7x0)

ARTÍCULO 70

Reemplazar su texto por el siguiente:

“Artículo 70.- A partir de la publicación de la presente ley, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.

Si en un terreno se contempla la construcción de varios condominios de viviendas sociales, éstos podrán ser evaluados y calificados, de manera conjunta, por el respectivo servicio regional de vivienda y urbanización.

Asimismo, podrá solicitarse ante la dirección de obras municipales la tramitación conjunta y simultánea de las aprobaciones y permisos necesarios para la construcción de dichos condominios, tales como el permiso de loteo o subdivisión del terreno en que éstos se emplazarían y los correspondientes permisos de edificación para cada uno de los condominios.

Cada uno de estos condominios independientes deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público y cumplir con las exigencias de urbanización relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones establecidas en esta ley, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto supremo que reglamente el respectivo programa habitacional. Además, deberán contar con su propio reglamento de copropiedad y órganos de administración. Una vez ejecutadas las obras y verificado el cumplimiento de la normativa aplicable, la dirección de obras municipales otorgará las correspondientes recepciones definitivas y emitirá, para cada condominio, el respectivo certificado que lo acoja al régimen de copropiedad inmobiliaria.”.

(Unanimidad 7x0)

ARTÍCULO 71

Sustituir su texto por el siguiente:

“Artículo 71.- Para los efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 98, 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 N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias,

especificando los datos de la carpeta física o expediente digital del condominio, referida en el artículo 48.

El reglamento de copropiedad de los condominios de viviendas sociales, las escrituras públicas que contengan modificaciones de estos reglamentos y las actas que contengan la nómina de los miembros del comité de administración y la designación del administrador, en su caso, deberán quedar bajo custodia del presidente del comité de administración, sin perjuicio de la entrega de copia de tales antecedentes a la municipalidad.”.

(Unanimidad 7x0)

ARTÍCULO 75

Consultar la siguiente redacción:

“Artículo 75.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, la formación del fondo común de reserva se regirá por las normas especiales que establezca el reglamento de la ley, con el objeto de resguardar que tales condominios cuenten, en forma permanente, con un monto de recursos disponibles para asumir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, pero sin imponerles un gravamen excesivo. En tal sentido, el reglamento de la ley podrá eximir a estos condominios, bajo determinados supuestos, del porcentaje mínimo de recargo señalado en el artículo 39 y/o de la periodicidad mensual ahí establecida.

Para determinar dichas normas especiales, el reglamento de la ley podrá considerar factores como la inexistencia de personal contratado y/o la antigüedad del condominio, así como la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.

Lo señalado en este artículo es sin perjuicio de la posibilidad de que tales condominios puedan postular a los recursos públicos referidos en el artículo 68, cuando requieran solventar el pago de este tipo de gastos.”.

(Unanimidad 8x0)

ARTÍCULO 84

Inciso segundo

N° 2

Contemplar el siguiente texto:

“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, o bien, contar con certificación de competencia laboral otorgada por un centro acreditado por la Comisión del Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales, Chile Valora, conforme a lo dispuesto en la ley N° 20.267. El reglamento referido en el artículo 86 precisará, a partir de las funciones que esta ley asigna a los administradores, las competencias mínimas necesarias para ejercer dicho cargo, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito, ya sea por los nuevos administradores o por quienes desempeñan tal función desde antes de la publicación de esta ley. Dicha reglamentación deberá incluir, al menos, el conocimiento de las normas y procedimientos básicos relacionados con: i) el plan de emergencia, la contratación de seguros y demás preceptos sobre seguridad del condominio y mantención de sus instalaciones; ii) la normativa laboral y previsional aplicable al personal del condominio; iii) la rendición de cuentas y el cobro de gastos comunes y demás obligaciones económicas; y iv) las fórmulas de resolución de conflictos.”.

(Unanimidad 6x0)

ARTÍCULO 97

Inciso segundo, nuevo

Intercalar el siguiente inciso segundo, nuevo:

“Dicha función la ejercerá a través de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, la que dependerá directamente del Ministro de la cartera y que también será la encargada de:

a) Proponer e implementar la política habitacional y los programas presupuestarios relacionados con la mantención y mejoramiento de condominios de viviendas sociales o condominios de viviendas de interés público que evidencien grave deterioro.

b) Mantener actualizados los registros referidos en los artículos 82 y 98 de esta ley.

c) Ejercer labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras divisiones o unidades ministeriales en la aplicación del

régimen de copropiedad inmobiliaria, siempre que no se trate de materias radicadas en otros órganos de la Administración del Estado.”.

(Unanimidad 6x0)

Inciso final

Reemplazar la expresión “los directores de obras” por “las direcciones de obras municipales”, las dos veces que aparece.

(Unanimidad 6x0)

ARTÍCULO 98

Reemplazar su texto por el siguiente:

“Artículo 98.- Los condominios que incluyan unidades con destino habitacional deberán incorporarse en un registro, a cargo de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, en el que se consignarán, al menos:

a) La identificación y ubicación del condominio, precisando el número total de viviendas y especificando, cuando corresponda, si se trata de un condominio de viviendas sociales o de viviendas de interés público, en los términos referidos en los artículos 65 y siguientes.

b) La especificación de la carpeta física o expediente digital del condominio, referida en el artículo 48.

c) La especificación de la escritura pública en que consta el reglamento de copropiedad y de su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.

La incorporación en el Registro de Condominios Habitacionales será efectuada por la Secretaría Ejecutiva de Condominios, a partir de la información que le remita la dirección de obras municipales, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 48.”.

(Unanimidad 7x0)

ARTÍCULO 100

Sustituir su texto por el siguiente:

“Artículo 100.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5° transitorio de la presente ley.

Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la ley N° 19.537 se registrarán por la presente ley desde su publicación, 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 6x0)

ARTÍCULO 101

Reemplazar el guarismo “98” por la voz “precedente”.

(Unanimidad 6x0)

ARTÍCULO 103

Rechazarlo.

(Mayoría 6x1 abstención)

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ARTÍCULO 2° TRANSITORIO

Consultar la siguiente redacción:

“Artículo 2°.- Desde la publicación de la ley y hasta la entrada en vigencia del reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios, podrán continuar desempeñándose como administradores aquellas personas que se encontraban ejerciendo tal función y que, además, acrediten una antigüedad mínima de tres meses en el cargo.

Una vez que entre en vigencia el Registro Nacional de Administradores de Condominios, podrán inscribirse en él y desempeñarse como administradores todas aquellas personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 84.

Los administradores señalados en el inciso primero de este artículo tendrán un plazo de dieciocho meses para acreditar la aprobación de un curso de capacitación u obtener la certificación de competencia laboral referidos en el numeral 2 del inciso segundo del artículo 84, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos establecidos en dicho artículo. Si transcurrido ese plazo no se han inscrito en el Registro Nacional, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando el cargo de administrador.”.

(Unanimidad 6x0)

ARTÍCULO 3° TRANSITORIO

Acoger, con una enmienda formal, la sustitución planteada por la Cámara de Diputados.

(Unanimidad 8x0)

ARTÍCULO 5° TRANSITORIO

Contemplar el siguiente texto:

“Artículo 5°.- La obligación contemplada en el artículo 43, relacionada con la contratación de un seguro colectivo contra incendio, será exigible una vez transcurridos seis meses desde la publicación del reglamento de esta ley. En el tiempo intermedio, seguirá vigente lo dispuesto en el artículo 36 de la ley N° 19.537.

Los condominios que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del artículo 43, tendrán el plazo de dos años, contado desde la referida fecha, para efectuar una revisión de las pólizas que tuvieren vigentes y adaptarse a lo establecido en dicho artículo, conforme a lo que disponga el referido reglamento y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero.”.

(Unanimidad 8x0)

ARTÍCULO 8° TRANSITORIO, nuevo

Agregar el siguiente artículo 8° transitorio, nuevo:

“Artículo 8°.- La exigencia de estacionamientos para nuevos condominios de viviendas sociales, establecida en el inciso

primero del artículo 60, será aplicable para los proyectos que soliciten permiso de edificación desde el 1 de enero de 2023, exceptuándose aquellos que contaren con anteproyecto vigente, aprobado con anterioridad. Entre la publicación de esta ley y la fecha antes referida, los condominios de viviendas sociales que contemplen más de tres viviendas deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos viviendas.”.

(Unanimidad 7x0)

ARTÍCULO 9° TRANSITORIO, nuevo

Incorporar el siguiente artículo 9° transitorio, nuevo:

“Artículo 9°.- Lo dispuesto en el artículo 70 no será exigible respecto de aquellos proyectos que, a la fecha de publicación de esta ley, se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance: i) contaren con subsidio asignado; ii) hubieren sido calificados por el servicio regional de vivienda y urbanización o hubieren ingresado a dicho servicio para su evaluación; o iii) contaren con anteproyecto aprobado o permiso otorgado por la dirección de obras municipales o hubieren ingresado a dicha repartición municipal para la aprobación de anteproyecto o el otorgamiento de permiso de edificación.”.

(Unanimidad 7x0)

ARTÍCULO 10 TRANSITORIO, nuevo

Introducir el siguiente artículo 10 transitorio, nuevo:

“Artículo 10.- Los condominios que incluyan unidades con destino habitacional existentes a la fecha de publicación de esta ley, deberán incorporarse en el registro señalado en el artículo 98 en el plazo de dos años contados desde la referida publicación.”.

(Unanimidad 7x0)

TEXTO DEL PROYECTO DE LEY DE APROBARSE LA PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA

A título meramente informativo, cabe hacer presente que, de ser aprobada la proposición de la Comisión Mixta, el texto de la iniciativa legal quedaría 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, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. Estos condominios requieren, al menos, la aprobación y ejecución de un permiso que contemple las redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y/o las obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, que fueren necesarias para que los sitios puedan ser edificados y habilitados para su uso urbano, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior es sin perjuicio de la obtención del correspondiente permiso para la edificación conjunta de los sitios, por parte del titular del proyecto, o bien, de la obtención de los respectivos permisos para la edificación de los sitios, por parte de quienes adquieran dichas unidades.

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, cierres perimetrales, muros exteriores y soportantes, elementos estructurales de la edificación, 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: principal órgano decisorio y de administración de un condominio, integrado por los propietarios de las distintas unidades que lo conforman y que se encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio.

5) Comité de administración: órgano encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios y que se encuentra mandatado por ésta para tomar conocimiento sobre información relevante relacionada con el funcionamiento y administración del condominio, adoptar decisiones en la materia, impartir instrucciones al administrador, establecer reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los bienes comunes e imponer las multas que estuvieren

contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento, entre otras funciones que le encomienda esta ley al referido comité o a su presidente.

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 y su reglamento, al reglamento de copropiedad y a las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración. El administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta ley para el desempeño de dicha labor.

7) Subadministración: sistema de administración de un sector del condominio, respecto del cual sus copropietarios se encuentran facultados para adoptar decisiones y efectuar acciones relacionadas únicamente con el uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que corresponden exclusivamente a dicho sector, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto.

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 mantención y certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampa mecánicas; revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones; adquisición y reposición de luminarias, 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, incluidas las indemnizaciones y gastos por el eventual término de la relación laboral del personal contratado, si lo hubiere.

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.

La asamblea de copropietarios y los demás órganos de administración del condominio deberán resguardar que las decisiones que adopten y las funciones que ejerzan no perturben ni restrinjan arbitrariamente el legítimo ejercicio de derechos por parte de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, especialmente de aquellos que habitan en viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado. Cualquier contravención a lo establecido en este artículo podrá ser objeto de la acción de nulidad referida en los artículos 10 y 44 de esta ley.

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. En caso alguno el reglamento de copropiedad o los órganos de administración del condominio podrán establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes que pudieren implicar una discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de alguno de los copropietarios u ocupantes del condominio, ni aún a pretexto de una pandemia, catástrofe o cualquier hecho de emergencia, de carácter nacional o regional, decretado por la autoridad competente.

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) Resguardar, mediante las respectivas normas de convivencia y sanciones por incumplimiento, que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos.

k) Establecer las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y las respectivas multas o sanciones aplicables, pudiendo calificarlas según su gravedad.

l) 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 realizar 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 los artículos 40 y 43 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, arrendatarios y demás ocupantes del condominio en virtud de otros títulos, tales como derechos reales de usufructo, habitación o herencia o derechos personales como el comodato, registro que deberá mantenerse actualizado por la administración del condominio.

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 principal órgano decisorio y de administración de un condominio, integrado por los propietarios de las distintas unidades que lo conforman y que se encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio.

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 las certificaciones y 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 10% 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.

16) Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.

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	Quienes concurren, debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el	Mayoría absoluta de los asistentes.

	<p>presentado.</p> <p>b) Designación, reelección o renuncia de los miembros del comité de administración.</p> <p>c) Designación o remoción del administrador o subadministrador.</p> <p>d) Reporte de las actualizaciones al plan de emergencia y programación de simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos.</p> <p>e) Término anticipado de la póliza de seguro del condominio y/o contratación de un nuevo seguro, siempre que no implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.</p> <p>f) Cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo aquellos que sean materia de sesiones extraordinarias.</p>	condominio.	
2) Extraordinaria de mayoría absoluta	<p>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.</p> <p>b) Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración.</p>	Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos.

	<p>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.</p> <p>d) Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.</p> <p>e) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.</p> <p>f) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes para la formación del fondo común de reserva.</p> <p>g) Utilización de los recursos del fondo común de reserva para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.</p>		
3) Extraordinaria de mayoría reforzada	<p>a) Modificación del reglamento de copropiedad, en materias reguladas en las letras d) y f) del presente numeral.</p> <p>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.</p> <p>c) Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre</p>	Al menos, las personas que representen el 66% de los derechos del condominio.	Mayoría reforzada de derechos equivalente al 66%.

	<p>ellos.</p> <p>d) Reconstrucción o demolición del condominio.</p> <p>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.</p> <p>f) Cambio de destino de las unidades del condominio.</p> <p>g) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.</p> <p>h) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.</p> <p>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.</p> <p>j) Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.</p> <p>k) Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o</p>		
--	--	--	--

	incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.		
--	--	--	--

Las materias indicadas en el cuadro precedente también podrán ser acordadas por los copropietarios mediante consulta por escrito, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que éstos tengan registrados en la administración del condominio y previa exposición de la propuesta en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución. Tanto la decisión de someter una materia a consulta por escrito, como la obligación de remitir los antecedentes y efectuar la sesión informativa, corresponderán al comité de administración. En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios.

La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta, conforme a las normas que establezca el reglamento de esta ley. Cuando se trate de las materias referidas en el numeral 3) y en la letra a) del numeral 2) del cuadro precedente, la adopción del acuerdo mediante este mecanismo deberá ser certificada por un notario.

En el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además, de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la ley.

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

quinto 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, ya sea en formato papel o digital, que asegure su respaldo fehaciente, y ser firmadas de forma presencial o electrónica, 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, sea que se trate de documentos impresos, digitales, audiovisuales o en otros formatos. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación.

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 podrán ser presenciales, telemáticas o mixtas. Serán presididas por el presidente del comité de administración o, a falta de éste, por el copropietario asistente que elija la asamblea. Las sesiones presenciales o mixtas se celebrarán en el condominio, salvo que la asamblea o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna en que se emplaza el condominio.

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, o cualquier otro mandatario o representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario.

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 éstos 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, los antecedentes que respalden los acuerdos adoptados, las copias autorizadas de las reducciones a escritura pública e inscripciones requeridas por esta ley 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 de los documentos antes señalados a quien le suceda en el cargo. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia o falta de subsanación.

Las solicitudes efectuadas al administrador o al comité de administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de veinte días corridos.

Párrafo 6°
Del administrador

Artículo 18.- Todo condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por el propietario del condominio como primer administrador conforme al artículo 9° o por quienes designe posteriormente la asamblea de copropietarios como administrador o subadministrador. Quienes desempeñen estos cargos no solo deberán cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio de acuerdo a las disposiciones de esta ley, de su reglamento y del respectivo reglamento de copropiedad, sino también según las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración. En caso de ausencia del administrador, actuará como tal 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 conforme a las normas que establezca el reglamento de la ley 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 la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio, a la composición del comité de administración, resguardando los datos personales en virtud de la ley N° 19.628, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del condominio, 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, previo acuerdo del comité de administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere.

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 las redes internas de servicios básicos y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios, así como 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, conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley. 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, veinticuatro 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 doce 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 doce 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 treinta días de antelación al inicio del período de doce 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. 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 único objeto velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que le corresponden exclusivamente a dicho sector, 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 y materias que podrán ser asumidas por cada sector, con el objeto de resguardar que las decisiones o medidas que éstos adopten no afecten a la copropiedad en su conjunto.

Los copropietarios que formen parte de la subadministración adoptarán sus decisiones en asamblea.

En cuanto al comité de administración, la asamblea de copropietarios del condominio podrá acordar que únicamente exista uno para toda la copropiedad, o bien, que cada sector tenga, adicionalmente, su propio subcomité. Tanto en uno como en otro caso, el comité de administración del condominio deberá estar conformado por, al menos, un representante de cada uno de los sectores en que se divide el condominio. Los subcomités de administración deberán respetar las instrucciones que les imparta el comité de administración del condominio, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto; así como las instrucciones que les imparta la asamblea de copropietarios del respectivo sector, respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes que estén bajo su competencia, conforme a lo señalado en el inciso segundo.

En cuanto a las labores que esta ley asigna al administrador, éstas podrán ser ejercidas en cada sector por el administrador general del condominio o por una persona especialmente designada al efecto, denominado subadministrador, quien deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos por esta ley para el administrador. Los subadministradores deberán ejercer sus funciones respetando las instrucciones que les imparta el administrador general del condominio o el comité de administración, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto; así como las

instrucciones que les imparta el subcomité de administración del respectivo sector, respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes que estén bajo su competencia, conforme a lo señalado en el inciso segundo.

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 2º

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 2º; 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 2º, 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 irroque 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 número 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.- Los avisos de cobro de los gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados de forma presencial o electrónica por el administrador, tendrán mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrá la copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el comité de administración en que se acuerden gastos comunes.

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.

No podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión de ningún servicio domiciliario por mora del pago de los gastos comunes, respecto a deudas devengadas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional y sólo mientras éste se encuentre vigente.

Asimismo, respecto de aquellas unidades en que residan personas electro dependiente, en caso alguno podrá efectuarse o solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago de los gastos comunes.

Artículo 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 deberá considerar un porcentaje proporcional de dichos recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal, el cual deberá ser fijado por la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria a propuesta de la administración del condominio.

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 instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del comité de administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el artículo 33.

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 forzosamente 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.- Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones a los copropietarios para cubrir los daños que sufran sus unidades, especialmente cuando éstas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva. Lo anterior es sin perjuicio de otras coberturas complementarias que la asamblea de copropietarios decida incluir en la respectiva póliza para la protección de los bienes comunes y/o sus unidades, tales como sismo o salida de mar.

La contratación, renovación y término del seguro colectivo contra incendio del condominio deberá efectuarse conforme a las exigencias, normas procedimentales y excepciones que

establezca el reglamento de esta ley y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero, en el ejercicio de sus funciones.

Al respecto, la referida Comisión deberá establecer mecanismos que protejan los derechos de los copropietarios y que eviten el doble pago de seguros por parte de éstos, resguardando:

a) Que los copropietarios puedan presentar la póliza contratada por el condominio ante las entidades crediticias, con el objeto de ejercer el derecho contemplado en el inciso tercero del artículo 40 del decreto con fuerza de ley N° 251, de 1931, del Ministerio de Hacienda.

b) Que los copropietarios puedan renunciar a las opciones que el seguro del condominio contempla para cubrir los daños que sufra su respectiva unidad, especialmente cuando ésta se encuentra asegurada contra incendio mediante otra póliza vigente, como la que dicho copropietario contrate con ocasión de una operación hipotecaria. Con todo, dicha renuncia no implicará, en caso alguno, que ese copropietario se exima de la obligación de pagar la parte del seguro del condominio correspondiente a la cobertura de los daños que sufran los bienes e instalaciones comunes, la que será plenamente exigible.

c) Que el pago de indemnizaciones por los daños parciales que sufra una unidad, ya sea que se trate de la liquidación del seguro del condominio o de la liquidación de otra póliza contratada con ocasión de una operación hipotecaria, se destine, en primer lugar, a la reparación del bien asegurado y no al pago del saldo insoluto en favor del acreedor hipotecario de dicha unidad.

La contratación de un seguro colectivo contra incendio también será exigible respecto de aquellos condominios que no contemplen unidades con destino habitacional, salvo que el reglamento de copropiedad del condominio establezca lo contrario.

En el caso de los condominios de viviendas sociales, la cobertura contra el riesgo de incendio se regirá por las normas especiales y las excepciones que establezca el reglamento de la ley, con el objeto de cautelar que tales condominios cuenten con un adecuado resguardo ante dicho siniestro, pero sin imponerles una carga excesiva a los copropietarios. Lo anterior es sin perjuicio de la posibilidad que tales condominios y las unidades que los conforman puedan postular y acceder, de manera preferente, a los recursos públicos referidos en el artículo 68, con el objeto de solventar el pago de reparaciones o reconstrucciones derivadas de la ocurrencia de un incendio u otra catástrofe.

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 N° 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 5% 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 complementé 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 N° 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 N° 1101, que fijó el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional 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.

Otorgado el certificado que acoge un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, la dirección de obras municipales deberá remitir copia del mismo a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y generar una carpeta física o expediente digital en el que se archivará copia de todos los actos administrativos que emita y sus respectivos antecedentes relacionados con dicho condominio, entre los que se

encuentran: i) el mencionado certificado y los que, eventualmente, se emitan para modificar o dejar sin efecto la declaración que acogió el condominio al referido régimen; ii) el permiso de edificación, sus planos y el certificado de recepción definitiva; iii) el primer reglamento de copropiedad y su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces, así como las modificaciones a dicho reglamento que digan relación con las materias referidas en el numeral siguiente; y iv) las resoluciones aprobatorias de obras u otras materias que deban contar con autorización de la referida dirección, tales como las construcciones en bienes comunes, incluidos aquellos asignados en uso y goce exclusivos; las obras de alteración, ampliación, restauración, remodelación, rehabilitación, reconstrucción o demolición de unidades del condominio o de construcciones en bienes comunes; los cambios de destino de unidades o bienes comunes; entre otras.

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 municipales 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 nuevos condominios deberán respetar la trama vial que, conforme a lo dispuesto en la letra d) del artículo 28 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, hubiere establecido el correspondiente instrumento de planificación territorial.

Con todo, si el referido instrumento no se hubiere adaptado aún a lo dispuesto en dicha norma y el predio en que se emplazaría un nuevo condominio tiene una superficie total superior a la que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y

Construcciones, dependiendo del tipo de proyecto y/o su emplazamiento, serán aplicables las siguientes reglas supletorias:

a) El proyecto de nuevo condominio deberá incorporar una trama vial que contemple, en primer lugar, la extensión de vías públicas existentes en el entorno y, si ello no fuere factible, la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en sectores cuya superficie sea igual o inferior a la que establezca la referida Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento.

b) Excepcionalmente, la dirección de obras municipales, previo informe técnico del asesor urbanista si la municipalidad contare con dicho cargo, podrá autorizar que los condominios no se dividan, o bien, que uno o más de los sectores que se generen excedan la superficie que establezca la Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento, atendido que el nuevo condominio no representaría un impedimento para la conectividad del sector. De la misma manera, se podrán autorizar excepciones a lo establecido en el inciso segundo del artículo 59 de esta ley.

c) Las solicitudes para acogerse a estas autorizaciones excepcionales deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones e incluir un informe fundado, suscrito por el arquitecto del proyecto.

Las vías que se proyecten para cumplir la exigencia contenida 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 concurren 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 400 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.

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 deslindes del condominio que enfrenten una vialidad y que contemplen uno o más tramos de cierros opacos, deberán dar cumplimiento a las siguientes exigencias especiales:

a) Cada tramo de cierre opaco no podrá exceder de un tercio de la longitud total del respectivo deslinde, con un máximo de cincuenta metros lineales por tramo. Se considerará como inicio o término de un tramo opaco, la intersección con una vialidad, un acceso al condominio, el acceso a alguna de sus unidades o la intersección con el deslinde del predio vecino.

b) En los tramos de cierros opacos deberá resguardarse que la vereda destinada a la circulación peatonal cuente con adecuadas condiciones de iluminación nocturna.

Artículo 60.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y

bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas sociales deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda, resguardando que también exista espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto, conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley.

El referido reglamento también podrá establecer supuestos en los que excepcionalmente se permita al director de obras municipales la aprobación fundada de condominios de viviendas sociales con una dotación de estacionamientos inferior a la señalada en el inciso precedente, en atención al tamaño acotado del condominio, al emplazamiento del mismo o a otros factores técnicos o urbanísticos que justifiquen una rebaja de dicha exigencia. Con todo, en caso alguno podrá autorizarse que la dotación de estacionamientos de un condominio de viviendas sociales sea inferior a un estacionamiento para automóvil, por cada dos unidades destinadas a vivienda.

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 o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.

En los condominios de viviendas sociales nuevos, la escritura de compraventa de las viviendas deberá incluir la transferencia o la asignación en uso y goce exclusivo del estacionamiento que le corresponde a dicha unidad, sin perjuicio de la posibilidad que los propietarios de tales viviendas posteriormente transfieran su estacionamiento a otro copropietario del condominio o renuncien al uso y goce exclusivo constituido en su favor; en este último caso, la asamblea de copropietarios podrá asignar a otro copropietario el derecho de uso y goce exclusivo sobre dicho estacionamiento.

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 de visitas tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el respectivo reglamento de copropiedad, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo.

**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 registrarán 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 N° 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción proviniera del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los decretos supremos N° 155, de 2001; N° 174, de 2006 y N° 49, de 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 N° 1.088, de 1975, y N° 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.

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 N° 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 sociales 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 69.

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 fortalecimiento de la participación y convivencia comunitaria, mediante mecanismos de difusión y actividades de capacitación dirigidas a promover el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes.

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.

Sin perjuicio que los programas y recursos a que hace referencia este artículo están destinados preferentemente a condominios de viviendas sociales, podrán postular también a ellos los condominios de viviendas de interés público referidos en el número 1) del artículo 66, cuando se acredite que sus propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título se encuentran en situación de vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable.

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.- A partir de la publicación de la presente ley, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.

Si en un terreno se contempla la construcción de varios condominios de viviendas sociales, éstos podrán ser evaluados y calificados, de manera conjunta, por el respectivo servicio regional de vivienda y urbanización.

Asimismo, podrá solicitarse ante la dirección de obras municipales la tramitación conjunta y simultánea de las

aprobaciones y permisos necesarios para la construcción de dichos condominios, tales como el permiso de loteo o subdivisión del terreno en que éstos se emplazarían y los correspondientes permisos de edificación para cada uno de los condominios.

Cada uno de estos condominios independientes deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público y cumplir con las exigencias de urbanización relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones establecidas en esta ley, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto supremo que reglamente el respectivo programa habitacional. Además, deberán contar con su propio reglamento de copropiedad y órganos de administración. Una vez ejecutadas las obras y verificado el cumplimiento de la normativa aplicable, la dirección de obras municipales otorgará las correspondientes recepciones definitivas y emitirá, para cada condominio, el respectivo certificado que lo acoja al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Artículo 71.- Para los efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 98, 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 N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, especificando los datos de la carpeta física o expediente digital del condominio, referida en el artículo 48.

El reglamento de copropiedad de los condominios de viviendas sociales, las escrituras públicas que contengan modificaciones de estos reglamentos y las actas que contengan la nómina de los miembros del comité de administración y la designación del administrador, en su caso, deberán quedar bajo custodia del presidente del comité de administración, sin perjuicio de la entrega de copia de tales antecedentes a la municipalidad.

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 archivar en el registro municipal a que se refiere el artículo 71.

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 treinta 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 se regirá por las normas especiales que establezca el reglamento de la ley, con el objeto de resguardar que tales condominios cuenten, en forma permanente, con un monto de recursos disponibles para asumir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, pero sin imponerles un gravamen excesivo. En tal sentido, el reglamento de la ley podrá eximir a estos condominios, bajo determinados supuestos, del porcentaje mínimo de recargo señalado en el artículo 39 y/o de la periodicidad mensual ahí establecida.

Para determinar dichas normas especiales, el reglamento de la ley podrá considerar factores como la inexistencia de personal contratado y/o la antigüedad del condominio, así como la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.

Lo señalado en este artículo es sin perjuicio de la posibilidad de que tales condominios puedan postular a los recursos públicos referidos en el artículo 68, cuando requieran solventar el pago de este tipo de gastos.

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 elaboración 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 4 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 de este tipo de condominios 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 previo 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, **o bien, contar con certificación de competencia laboral otorgada por un centro acreditado por la Comisión del Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales, Chile Valora, conforme a lo dispuesto en la ley N° 20.267. El reglamento referido en el artículo 86 precisará, a partir de las funciones que esta ley asigna a los administradores, las competencias mínimas necesarias para ejercer dicho cargo, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito, ya sea por los nuevos administradores o por quienes desempeñan tal función desde antes de la publicación de esta ley. Dicha reglamentación deberá incluir, al menos, el conocimiento de las normas y procedimientos básicos relacionados con: i) el plan de emergencia, la contratación de seguros y demás preceptos sobre**

seguridad del condominio y mantención de sus instalaciones; ii) la normativa laboral y previsional aplicable al personal del condominio; iii) la rendición de cuentas y el cobro de gastos comunes y demás obligaciones económicas; y iv) las fórmulas de resolución de conflictos.

En relación a los requisitos establecidos en este artículo, 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, diferenciando entre aquellos que realizan esta labor a título oneroso o gratuito.

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.

g) Suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario, durante la vigencia del decreto de declaración de estado de excepción constitucional de catástrofe.

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 cinco a diez 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 cinco a diez unidades tributarias mensuales.

c) Las infracciones menos graves serán sancionadas con una amonestación por escrito y/o multa a beneficio fiscal de una a cuatro 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 vida o 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 el porcentaje mínimo de copropietarios o arrendatarios que defina el

reglamento de esta ley conforme al número total de unidades del condominio, 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, contado 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 contado 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.

Dicha función la ejercerá a través de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, la que dependerá directamente del Ministro de la cartera y que también será la encargada de:

a) Proponer e implementar la política habitacional y los programas presupuestarios relacionados con la mantención y mejoramiento de condominios de viviendas sociales o condominios de viviendas de interés público que evidencien grave deterioro.

b) Mantener actualizados los registros referidos en los artículos 82 y 98 de esta ley.

c) Ejercer labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras divisiones o unidades ministeriales en la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria, siempre que no se trate de materias radicadas en otros órganos de la Administración del Estado.

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 **las direcciones de obras municipales**, 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 **las direcciones de obras municipales**.

Artículo 98.- Los condominios que incluyan unidades con destino habitacional deberán incorporarse en un registro, a cargo de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, en el que se consignarán, al menos:

a) La identificación y ubicación del condominio, precisando el número total de viviendas y especificando, cuando corresponda, si se trata de un condominio de viviendas sociales o de viviendas de interés público, en los términos referidos en los artículos 65 y siguientes.

b) La especificación de la carpeta física o expediente digital del condominio, referida en el artículo 48.

c) La especificación de la escritura pública en que consta el reglamento de copropiedad y de su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.

La incorporación en el Registro de Condominios Habitacionales será efectuada por la Secretaría Ejecutiva de Condominios, a partir de la información que le remita la dirección de obras municipales, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 48.

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.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5° transitorio de la presente ley.

Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la ley N° 19.537 se registrarán por la presente ley desde su publicación, 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 **precedente** 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 de esta ley.

Artículo 2°.- Desde la publicación de la ley y hasta la entrada en vigencia del reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios, podrán continuar desempeñándose como administradores aquellas personas que se encontraban ejerciendo tal función y que, además, acrediten una antigüedad mínima de tres meses en el cargo.

Una vez que entre en vigencia el Registro Nacional de Administradores de Condominios, podrán inscribirse en él y desempeñarse como administradores todas aquellas personas que acrediten el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 84.

Los administradores señalados en el inciso primero de este artículo tendrán un plazo de dieciocho meses para acreditar la aprobación de un curso de capacitación u obtener la certificación de competencia laboral referidos en el numeral 2 del inciso segundo del artículo 84, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos establecidos en dicho artículo. Si transcurrido ese plazo no se han inscrito en el Registro Nacional, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando el cargo de administrador.

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 **visado por alguno de los ministros de fe mencionados en el artículo 73**, 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°.- La obligación contemplada en el artículo 43, relacionada con la contratación de un seguro colectivo contra incendio, será exigible una vez transcurridos seis meses desde la publicación del reglamento de esta ley. En el tiempo intermedio, seguirá vigente lo dispuesto en el artículo 36 de la ley N° 19.537.

Los condominios que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la fecha de entrada en vigencia del artículo 43, tendrán el plazo de dos años, contado desde la referida fecha, para efectuar una revisión de las pólizas que tuvieren vigentes y adaptarse a lo establecido en dicho artículo, conforme a lo que disponga el referido reglamento y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero.

Artículo 6°.- 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 treinta días.

Artículo 7°.- 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 8°.- La exigencia de estacionamientos para nuevos condominios de viviendas sociales, establecida en el inciso primero del artículo 60, será aplicable para los proyectos que soliciten permiso de edificación desde el 1 de enero de 2023, exceptuándose aquellos que contaren con anteproyecto vigente, aprobado con anterioridad. Entre la publicación de esta ley y la fecha antes referida, los condominios de viviendas sociales que contemplen más de tres viviendas deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos viviendas.

Artículo 9°.- Lo dispuesto en el artículo 70 no será exigible respecto de aquellos proyectos que, a la fecha de publicación de esta ley, se encuentren en alguno de los siguientes estados de avance: i) contaren con subsidio asignado; ii) hubieren sido calificados por el servicio regional de vivienda y urbanización o hubieren ingresado a dicho servicio para su evaluación; o iii) contaren con anteproyecto aprobado o permiso otorgado por la dirección de obras municipales o hubieren ingresado a dicha repartición municipal para la aprobación de anteproyecto o el otorgamiento de permiso de edificación.

Artículo 10.- Los condominios que incluyan unidades con destino habitacional existentes a la fecha de publicación de esta ley, deberán incorporarse en el registro señalado en el artículo 98 en el plazo de dos años contados desde la referida publicación.”.

Artículo segundo.- Modifícase el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente forma:

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 25 de junio; 1, 5, 13 y 30 de julio; 5, 13 y 27 de agosto; 23 de noviembre, y 21 de diciembre de 2021; y 4 de enero de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señores Carlos Montes Cisternas (Presidente), Juan Castro Prieto, Alejandro Navarro Brain, David Sandoval Plaza (Alejandro García Huidobro Sanfuentes) y Jorge Soria Quiroga, y de los Honorables Diputados señora Karin Luck Urban y señores Miguel Ángel Calisto Águila, Fidel Espinoza Sandoval, Osvaldo Urrutia Soto y Gonzalo Winter Etcheberry.

Sala de la Comisión Mixta, a 17 de enero de 2022.



JORGE JENSCHKE SMITH
Abogado Secretario de la Comisión

ÍNDICE

	PÁGINA
Constitución y elección de Presidente	1
Asistentes	1
Normas de quórum especial	3
Consulta a la Corte Suprema	3
Debate previo y consideraciones generales	3
Descripción normas en controversia, de otras materias relacionadas con las mismas, y de los acuerdos de la Comisión Mixta	20
Proposición de la Comisión Mixta	190
Texto del proyecto	215
Sesiones celebradas y asistencia de miembros	285