

**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
RECAÍDO EN LOS PROYECTOS DE LEY QUE MODIFICAN LA LEY N° 19.537.  
SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.**

**BOLETINES N°s 4610-14, 4805-14, 4954-14, 5062-14, 5277-14, 6145-14 y-6206-14<sup>1</sup>**

---

**HONORABLE CÁMARA:**

La Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informar sobre los proyectos de ley referidos en el epígrafe, en primer trámite constitucional y reglamentario, sin urgencia, originados en las mociones que a continuación se enuncian:

1.- De la Diputada señora Isasi y de los Diputados señores Aedo, Alvarez-Salamanca, Chahuán, Delmastro, Galilea, García, Palma, Sepúlveda, que modifica el artículo 5° de la ley N°19.537, con el objeto de prohibir la comunicación o información pública de deudores de gastos comunes de inmuebles afectos a dicho régimen de propiedad inmobiliaria, boletín 4610-14.

2.- De la Diputada señora Nogueira y de los Diputados señores Alvarez-Salamanca, Chahuán, Espinoza, García, Insunza, Montes, Sepúlveda y Uriarte, que modifica disposiciones de la ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, con el objeto de otorgar mayor transparencia a la administración de condominios y participación en ella de sus copropietarios, boletín 4805-14.

3.- De las Diputadas señoras Rubilar y Valcarce y de los Diputados señores Alvarez-Salamanca, Chahuán, Martínez, Palma, Sepúlveda y Verdugo, que modifica el artículo 23 de la ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer que la cuenta a rendirse por el administrador de los condominios debe ser pormenorizada y detallada, boletín 4954-14.

4.- De las Diputadas señoras Isasi y Nogueira y de los Diputados Bobadilla, Chahuán, Escobar, García, Norambuena, Rojas, Sepúlveda y Verdugo, que modifica el artículo 1° de la ley N°19.537, que establece el régimen de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de derogar exigencia que indica, boletín 5062-14.

5.- De la Diputada señora Cubillos y de los Diputados señores Alvarado, Alvarez, Barros, Melero, Moreira, Paya, Salaberry, Ulloa y Von Mühlenbrock, que modifica el artículo 17 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para los efectos que la administración rinda cuenta documentada de su gestión, boletín 5277-14.

6.- De las Diputadas señoras Muñoz y Saa y de los Diputados señores Accorsi, Girardi, González, Montes y Quintana, que modifica disposiciones de la ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, con el objeto de favorecer la convivencia, organización y administración de bienes comunes, evitando los excesos de formalidades, boletín N° 6145-14.

7.- De la Diputada señora Isasi y de los Diputados señores Estay, Rojas, Urrutia y Von Mühlenbrock, que modifica disposiciones de

---

<sup>1</sup> La tramitación completa de estos proyectos se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados: <http://sil.congreso.cl/pags/index.html>

la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, relativas a la conservación de los condominios y la transparencia en su administración, boletín 6206-14.

\*\*\*\*\*

Cabe hacer presente que la Comisión, en sesión ordinaria N° 88, de 21 de enero de 2009, acordó -por unanimidad- refundir las mociones en estudio y estudiarlas en conjunto, por cuanto se refieren a materias afines.

\*\*\*\*\*

## **I.- CONSTANCIAS PREVIAS.**

### **1.- IDEA MATRIZ O FUNDAMENTAL DE LOS PROYECTOS.**

Otorgar mayor transparencia en la administración de los condominios; favorecer la convivencia y participación de los copropietarios y propender a una mejor organización y gestión de los bienes comunes, evitando formalidades excesivas, y prohibir la comunicación o información pública de deudores de gastos comunes de inmuebles afectos a dicho régimen de copropiedad inmobiliaria.

### **2.- NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO.**

No hay.

### **3.- TRÁMITE DE HACIENDA.**

No existen normas en esta situación.

### **4.- LOS PROYECTOS FUERON APROBADOS, EN GENERAL, POR UNANIMIDAD.**

VOTARON A FAVOR DE LAS INICIATIVAS LAS DIPUTADAS SEÑORAS **MARTA ISASI Y CLAUDIA NOGUEIRA** Y LOS DIPUTADOS SEÑORES **GONZALO URIARTE (PRESIDENTE), GONZALO DUARTE, JORGE INSUNZA, RENÉ MANUEL GARCÍA, MANUEL MONSALVE Y CARLOS MONTES,**

### **5.- SE DESIGNÓ DIPUTADO INFORMANTE AL SEÑOR GONZALO URIARTE HERRERA.**

\*\*\*\*\*

La Comisión contó con la asistencia y colaboración de las siguientes personas: **Jeanette Tapia** y **José Luis Bresciani**; asesora jurídica y Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, respectivamente; **Juan Carlos Latorre Negel**, Presidente del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria (CGAI), **Aníbal Ahumada**, Vicepresidente y **Marco Antonio Sepúlveda**, abogado asesor de esa entidad; **María Eugenia Espinoza**, jueza de policía local de Colina; **Alejandro Cooper**, juez de policía local de Las Condes, **José Manuel Figueroa**, abogado experto en

copropiedad inmobiliaria, y **Gastón Zagal** y **Enrique Barba**, representantes del Colegio de Arquitectos de Chile.

## **II. ANTECEDENTES.**

### **I.- MOCIÓN QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 5° DE LA LEY N°19.537, CON EL OBJETO DE PROHIBIR LA COMUNICACIÓN O INFORMACIÓN PÚBLICA DE DEUDORES DE GASTOS COMUNES DE INMUEBLES AFECTOS A DICHO RÉGIMEN DE PROPIEDAD INMOBILIARIA, BOLETÍN 4610-14.**

Señalan sus autores que la ley N° 19.537, publicada el 16 de diciembre de 1997, regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, en virtud del cual se establecen condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Su artículo 5° establece la obligación para cada propietario de pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

El inciso tercero de este mismo artículo 5° establece que el reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico 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. El artículo 23 de la citada ley, señala los objetos del reglamento de copropiedad, en cuya letra e) se señala la forma de aplicación de este tipo de medidas.

A su vez, en el inciso tercero del artículo 6° de la citada ley, se contempla la posibilidad de entablar un juicio por el cobro de gastos comunes adeudados, cuya representación le corresponderá al administrador del respectivo condominio, de conformidad con lo previsto en el artículo 23 de la misma ley.

Agregan que no obstante la existencia de estas claras medidas destinadas a obtener el pago de los gastos comunes por parte de los copropietarios que hayan incurrido en mora, se ha hecho una costumbre bastante frecuente en las distintas administraciones de los condominios existentes a lo largo del país, la publicación en lugares visibles de ellos, de listados conteniendo la nómina de deudores morosos de los gastos comunes del respectivo condominio, los que incluso pueden ser leídos por personas ajenas al respectivo condominio.

Estiman que dicha situación vulnera la privacidad de las personas, toda vez que, sin su autorización, se está dando conocer su situación de morosidad a personas ajenas a la comunidad residente del condominio.

En este orden de ideas, cabe señalar que la ley N° 19.628, en su artículo 17 prohíbe la comunicación de información relacionada

con las deudas de las personas contraídas con empresas públicas o privadas que proporcionen servicios de electricidad, agua, teléfono y gas.

De esta forma, creen que, con mayor razón, se debe establecer la prohibición de publicarse listados de deudores morosos de gastos comunes de los condominios afectos a la ley N° 19.537, a los cuales tengan acceso personas ajenas a dichas comunidades inmobiliarias.

**II.- MOCIÓN QUE MODIFICA DISPOSICIONES DE LA LEY N°19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON EL OBJETO DE OTORGAR MAYOR TRANSPARENCIA A LA ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS Y PARTICIPACIÓN EN ELLA DE SUS COPROPIETARIOS, BOLETÍN 4805-14.**

Expresan los patrocinantes de esta iniciativa que la ley N° 19.537 ha establecido en su Título II, las normas que regulan la administración de los condominios, permitiendo la participación universal de los respectivos copropietarios, cuando se reúnan en asambleas, sean éstas ordinarias o extraordinarias, de acuerdo a las materias que deban tratar, según lo establece el artículo 17 del citado cuerpo legal.

Añaden que, por otra parte, su artículo 21 dispone que la asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materia de asamblea extraordinaria, pudiendo también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del respectivo condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad pertinente, a quienes infrinjan las obligaciones de la ley y del citado reglamento, lo que constituye otra forma de participación de los propietarios de los condominios.

Opinan que aun existiendo estas interesantes modalidades participativas en la referida gestión, se ha podido observar, durante los casi diez años de vigencia de esta ley, que en diversos condominios regidos por la misma, sus respectivos comités de administración han sido objeto de virtuales apoderamientos por parte de grupos determinados de copropietarios, que en el ejercicio de sus correspondientes cargos, han excedido las atribuciones que en virtud de la representación legal de las asambleas pertinentes se les confiere, impidiendo, a través de diversas acciones y maniobras, una legítima alternancia en el acceso a conformar estos comités.

Para subsanar estas situaciones, estimaron necesario modificar algunas disposiciones de la ley, que permitirán, por una parte, dotar de mayor transparencia a la administración de los condominios, y por otra, otorgar más participación a los copropietarios en dicha gestión.

En este orden de ideas, consideraron que debe modificarse el inciso quinto del artículo 20, efectuando una precisión a la sanción que allí se establece, y asimismo establecer una sanción pecuniaria para el caso de extravío del Libro de Actas por parte de cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

De igual forma, estiman necesario introducir un nuevo inciso, en virtud del cual se establezca la obligación de remitir copias de las actas de asamblea a todos los copropietarios para su conocimiento, en un plazo de 30 días, contados desde la celebración de la respectiva sesión.

Por otra parte, consideraron que debe modificarse la posibilidad de que los comités de administración puedan ser reelegidos indefinidamente, como lo contempla el artículo 21 de la misma ley, sino que como máximo, por un solo período consecutivo más.

Asimismo, se hace necesario agregar, dicen, un nuevo inciso a dicho artículo, estableciendo que las asambleas de copropietarios deben fomentar al máximo la participación activa de sus miembros, de manera que todos tengan la posibilidad de integrar los comités de administración o comisión revisora de cuentas, que mediante este mismo proyecto se establece.

Finalmente, estimaron pertinente agregar un inciso final al artículo 23, en virtud del cual se contemple la existencia de una comisión revisora de cuentas, compuesta por tres copropietarios, designados para tal efecto por la asamblea, y que durarán un máximo de dos años en sus cargos, para que no coincida plenamente con los miembros del comité de administración, pudiendo ser reelegidos por un período consecutivo más.

### **III.- MOCIÓN QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 23 DE LA LEY N°19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA CON EL OBJETO DE ESTABLECER QUE LA CUENTA A RENDIRSE POR EL ADMINISTRADOR DE LOS CONDOMINIOS DEBE SER PORMENORIZADA Y DETALLADA, BOLETÍN 4954-14.**

Precisan sus autores que la ley sobre copropiedad inmobiliaria, contempla en su Título II, un régimen de administración de los condominios, para cuyo efecto se establece en su artículo 21 la existencia de un Comité de Administración, compuesto a lo menos por tres personas, que debe ser designado en la primera asamblea de copropietarios.

Por su parte, el artículo 22 del mismo cuerpo legal, preceptúa que todo condominio debe ser administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por una persona natural o jurídica que actuará como administrador, cuyo nombramiento se hará constar en el acta respectiva, la que será reducida a escritura pública, copia autorizada de la cual debe mantenerse en el archivo de documentos del condominio pertinente. Este 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.

El artículo 23 del citado ordenamiento, señala las funciones y atribuciones de los administradores, estableciéndose en su inciso final, la obligación de rendir cuenta documentada de su administración en las épocas en que se le hayan fijado, y además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión.

No obstante, enfatizan, se ha constituido en una costumbre bastante frecuente que en las rendiciones de cuenta que hacen los administradores, con una frecuencia fijada por el reglamento respectivo, no se pormenorizan ni los ingresos que ha tenido la administración como los egresos que ha debido afrontar, lo que afecta la debida transparencia de la administración ante los copropietarios.

En tal virtud, dicen, se hace necesario modificar la referida disposición, con el fin de que se establezca, por una parte, que esta

rendición se haga en forma mensual y, por otra, consignar en forma clara y categórica que la cuenta que deben rendir los administradores debe ser pormenorizada, de manera que los ingresos y gastos queden específicamente detallados, para que los copropietarios conozcan a ciencia cierta dichos movimientos, sin perjuicio de tener acceso a la documentación correspondiente.

**IV.- MOCIÓN QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 1° DE LA LEY N°19.537, QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON EL OBJETO DE DEROGAR EXIGENCIA QUE INDICA, BOLETÍN 5062-14.**

Indican los patrocinantes de este proyecto que la ley N° 19.537 dispone que pueden acogerse a dicho régimen, 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, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

De acuerdo con el artículo 52 de dicho Decreto con Fuerza de Ley N° 458, se entiende por límite urbano, la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal.

Por su parte, el artículo 55 del mismo cuerpo legal, dispone que fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores -cuyo procedimiento para la elaboración de los mismos se contempla en el artículo 43- no se pueden levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores.

A su vez, el artículo 1 ° del decreto Ley N° 3516, de 1980, permite la división de los predios rústicos, esto es, los inmuebles de aptitud agrícola, ganadera o forestal ubicados fuera de los límites urbanos o fuera de los límites urbanos o fuera de los límites de los planos reguladores intercomunales de Santiago y Valparaíso y del plan regulador pueden ser divididos libremente por sus propietarios, siempre que los lotes resultantes tengan una superficie no inferior a media hectárea, esto es, cinco mil metros cuadrados.

Esta situación ha permitido que en diversos sectores campestres y en zonas cercanas al litoral, se hayan establecido parcelas de carácter agroresidenciales, que se han agrupado en condominios, en los términos previstos en la ley N° 19.537, para fijar diversas exigencias y normas de convivencia a los propietarios de las parcelas correspondientes, ya que cuentan con equipamientos adicionales, como portería, acceso centralizado, servicios de seguridad, piscinas, canchas para diversos deportes, entre otros.

Sin embargo, como el artículo 1 ° de la citada ley, sólo reconoce el carácter de condominio a aquellos emplazados en áreas que cuenten con límite urbano, los reglamentos de copropiedad que se establezcan en estos condominios de parcelaciones agrícolas, no tienen fuerza legal sobre sus propietarios, lo que se resulta indispensable otorgarle.

Para tal efecto, se hace necesario derogar dicha exigencia, con el fin de que todos los copropietarios de los condominios agrícolas, conocidos comúnmente como parcelas de agrado, deban respetar

obligatoriamente los reglamentos de copropiedad que se dicten para regir sobre ellos, con el fin de regular adecuadamente los bienes y equipamientos comunes de esas comunidades.

**V.- MOCIÓN QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 17 DE LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PARA LOS EFECTOS DE QUE LA ADMINISTRACIÓN RINDA CUENTA DOCUMENTADA DE SU GESTIÓN, BOLETÍN 5277-14.**

Puntualizan los firmantes de esta moción que toda persona que viva en un edificio o condominio tendrá que cancelar mensualmente el cobro de los gastos comunes. La ley de Copropiedad Inmobiliaria los clasifica en ordinarios que son aquellos destinados a la mantención, reparación y de uso o consumo del condominio, y los extraordinarios que corresponden a gastos adicionales que no forman parte de los cobros habituales, como también las sumas destinadas a nuevas obras comunes o al reemplazo de bienes ya existentes.

Añaden que por su parte esta ley establece como una de las obligaciones del Administrador el rendir cuenta documentada de su administración en las siguientes oportunidades: en el plazo que se le haya fijado para estos efectos; cuando así lo solicite la Asamblea de Copropietarios; cuando así lo solicite el Comité de Administración y cuando el Administrador haga entrega de su cargo.

Sostienen que los recursos provenientes de los gastos comunes, ya sean ordinarios o extraordinarios y así lo entiende la ley, son de una importancia vital para la comunidad por lo que su buen uso y la transparencia en la utilización de los mismos es fundamental para la tranquilidad y buen funcionamiento de la copropiedad.

La fiscalización que deben efectuar los Comités de Administración o la Asamblea General son de una importancia vital en la claridad o transparencia en la utilización de los recursos, por lo que, opinan, se debería establecer un plazo legal más acotado para la rendición de gastos de los administradores, sin perjuicio que los comuneros en los reglamentos internos reduzcan incluso más estos plazos, ya que un desorden o mal uso de las arcas comunitarias provocarán un daño mayor a los comuneros.

**VI.- MOCIÓN QUE MODIFICA DISPOSICIONES DE LA LEY N°19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA CON EL OBJETO DE FAVORECER LA CONVIVENCIA, ORGANIZACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES COMUNES, EVITANDO LOS EXCESOS DE FORMALIDADES, BOLETÍN N° 6145-14.**

Relatan los autores de esta iniciativa que la ley N° 19.537 reemplaza a la ley N° 6.071 sobre propiedad horizontal, norma que se mantuvo vigente por más de 50 años. Esta ley regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades, sobre las cuales se puede constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Explican que la Copropiedad comprende aquellos inmuebles o edificios construidos en un mismo terreno de dominio común y las casas construidas en sitios de dominio de cada propietario, pero que cuentan con

espacios comunes. La ley de Copropiedad Inmobiliaria rige para estos inmuebles en que varias personas son propietarias y tienen además bienes de dominio común y pueden acogerse a ésta todos los copropietarios de edificios, condominios, locales comerciales, oficinas, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, entre otros.

Cada propietario es dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes comunes, y el derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento. Cada copropietario es dueño absoluto de su unidad y comunero en los bienes que, de acuerdo a la ley de Copropiedad y al Reglamento de Copropiedad, son de dominio común.

Los Bienes de Dominio Común son los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio o edificio en cuestión, como, los terrenos, los muros, los ductos de agua, de gas, aire, alcantarillas y luz, etc. Incluyéndose, además, los destinados al servicio, recreación y esparcimiento o todos los espacios que el reglamento de copropiedad determine como tales.

Los copropietarios se organizan a través de un Comité de Administración, y reunidos en asamblea resuelven todo lo concerniente a la administración del condominio, como, por ejemplo, la dictación del reglamento de copropiedad en virtud del cual se regula la vida en comunidad estableciendo derechos y obligaciones para los copropietarios.

Las asambleas pueden ser: ordinarias (que recibe cuenta de la gestión de la administración y trata asuntos de interés de los copropietarios); o extraordinaria (que se reúne cada vez que las necesidades del condominio o copropiedad, lo exijan). La asamblea ordinaria se constituye en primera citación con los asistentes que representen el 60 por ciento de derechos en el condominio y en segunda citación, por los copropietarios que concurran. En caso de que un copropietario no asista o no designa un representante, o bien, lo designa pero éste no asiste, la ley entiende que el copropietario acepta ser representado por el arrendatario u ocupante de la vivienda, siempre que ello se encuentre establecido en el contrato de arrendamiento.

La solución de conflictos de la comunidad puede ser entregada al administrador en conformidad al reglamento de la comunidad; pero, de no haber solución interna, se puede recurrir a los Juzgados de Policía Local, de acuerdo a las reglas generales. También se puede someter la contienda a un Juez Árbitro o a la Municipalidad, quien atenderá extrajudicialmente el conflicto, siempre y cuando no llegase a intervenir el juez de policía local a petición de las partes. Siendo la única excepción, el cobro de los gastos comunes, en que el tribunal competente es el tribunal de letras en lo Civil., pues se trata de un juicio ejecutivo.

Cualquier persona natural o jurídica puede ser designado como Administrador, por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, el presidente de Comité de Administración, actuará como administrador. Sus funciones serán las que determinen los copropietarios y en el reglamento de copropiedad, y se mantendrá en su cargo, mientras cuente con la confianza de la asamblea de copropietarios, pudiendo ser removido en cualquier momento.

El Reglamento de Copropiedad debe regular las obligaciones a respetar por los copropietarios para asegurar la convivencia, el buen uso y las limitaciones de los bienes de dominio común; la forma de administración del condominio y el monto de los gastos comunes. Respecto a los gastos comunes, estos se generan por la mantención, administración, reparación y uso de la copropiedad. Todos los copropietarios están obligados a su pago en proporción al derecho que les corresponda en la copropiedad, por lo que ningún propietario podrá eximirse del pago de éstos, por el hecho de no usar los bienes de uso común.

Específicamente, respecto a las modificaciones que proponen, señalan que en el artículo 2º de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, se define lo que es condominio y se indica la clasificación de éstos. En los condominios de TIPO B, que se refieren a los Predios y que se encuentran señalados en el número 21 del artículo antes mencionado, les parece conveniente incluir a aquellos emplazados fuera del radio urbano, para que puedan acogerse a las disposiciones de la presente ley, siempre que exista dominio común de espacios, o en caso de entrega de derechos de uso sobre éstos, hecha por alguno de los propietarios colindantes a las restantes unidades, respetándose la subdivisión de predios rústicos fijada por el decreto Ley 3516 de 1980.

En el artículo 8º se regula la cantidad de estacionamientos, tanto en condominios regulares como en los compuestos por viviendas sociales, con el fin de resguardar la seguridad de los copropietarios y determinar el destino de los estacionamientos de los condominios, sugieren restringir la cesión del derecho de uso sobre el estacionamiento, la que debería hacerse a otros copropietarios o meros tenedores de una unidad perteneciente al mismo condominio, salvo que la asamblea acuerde algo distinto.

El artículo 9 establece la obligatoriedad de que las comunidades cedan a dominio público las calles, avenidas, plazas y espacios públicos, así como el equipamiento comprendido en el proceso de urbanización conforme al artículo 135 de la Ley general de Urbanismo y Construcciones. Sin embargo, hay bienes comunes que no pasando a dominio público en conformidad al artículo 135 de la ley antes señalada, se encuentran abiertos a la comunidad, pudiendo el Estado o las Municipalidades intervenir en ellos, solamente por medio de los concursos abiertos a los condominios por las municipalidades y demás organismos públicos vinculados con el tema, para el mejoramiento de fachadas o áreas comunes. Por lo que sugieren que, mediando acuerdo unánime de la asamblea de propietarios, ésta decida "ceder a dominio público", determinados espacios comunes, en la medida que el plano regulador lo permita. De esta manera se evitaría la situación de abandono de los bienes comunes que no pasan a dominio público conforme al artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El artículo 17 inciso cuarto, establece el quórum necesario para citar a sesión extraordinaria. Proponen bajar el porcentaje requerido para convocar a la sesión, a un 10%, esto con el objeto de flexibilizar la discusión de temas, considerando el alto número de arrendatarios que hay en cada comunidad; así como la gran cantidad de problemas que afectan a los vecinos, y el desinterés de éstos, para procurar soluciones a sus propios problemas. Este desinterés de los copropietarios por participar en actividades propias de los condominios, provoca que muchas veces el quórum del 15% de los derechos en el condominio no se alcance, por lo que no se puede citar a una sesión extraordinaria en casos en que es absolutamente necesario.

En el artículo 19 incisos 1, 2 y 3 se establece el quórum de tanto para la constitución de las asambleas, como para la adopción de acuerdos. En cuanto a las Asambleas ordinarias, el artículo 19 señala que se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen a lo menos, el 60% de los derechos en el condominio, y en segunda citación, con los que concurren, adoptándose los acuerdos al interior de ella, con la mayoría absoluta de los asistentes. En cuanto a las Asambleas Extraordinarias, se constituirán en primera citación con la asistencia de a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio, y en segunda citación, con los propietarios que representen a lo menos el 60% de los derechos en el condominio, adoptándose los acuerdos con el voto favorable del 75% de los derechos asistentes. Si en las asambleas extraordinarias se tratan temas señalados en los números 1 al 7 del artículo 17, deberán constituirse tanto en primera como en segunda citación, con a lo menos, el 85% de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen al 75% de los derechos en el condominio. Proponen la reducción del quórum de constitución de las asambleas y los necesarios para la adopción de los acuerdos, ya que los establecidos actualmente en la ley son muy altos, y generalmente no es posible cumplirlos, esto se suma a la indiferencia que existe en los copropietarios de participar en las asambleas, por lo que en la práctica las asambleas no se pueden constituir y en el evento de hacerlo no es factible la adopción de acuerdos.

En el artículo 18, inciso primero, con el objeto de fomentar la participación de los copropietarios y reducir las formalidades, se debería establecer, dicen, un sistema menos formalista de citación de copropietarios. Sería conveniente que este inciso sea modificado, en cuanto a que, y sin perjuicio de la procedencia de la carta certificada, los copropietarios que habiten el edificio, puedan ser citados no sólo por el presidente del Comité de Administración o por el administrador, sino que también por quien ellos designen, pudiendo entregarse la citación a cualquier persona adulta que se encuentre en el lugar, dejándose registro de la diligencia.

El artículo 20 regula la asistencia a las asambleas de Copropietarios, sea que éstos asistan personalmente o debidamente representado. Debido a la gran cantidad de arrendatarios que hay en cada condominio, así como la desidia y falta de entusiasmo en la participación en las sesiones de la asamblea, en temas relativos a la comunidad. Proponen que se modifique el inciso primero del artículo 20 de la ley 19.537, estableciéndose una presunción de representación a favor del arrendatario o del ocupante a quien el propietario de la unidad hubiere entregado la tenencia. Esta presunción operaría, sin necesidad de que se establezca la representación en el contrato de arrendamiento, toda vez que el copropietario sea citado para que asista a las asambleas personalmente o representado, y éste no asista, y no designe apoderado, o designándolo, tampoco concorra a la asamblea. En el inciso sexto de este mismo artículo, se señala la necesidad de concurrencia de un notario a las sesiones de la asamblea, cuando éstas adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1,3,4,5,6 y 7 del artículo 17 el que deberá certificar el acta respectiva, dejando constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Surge, por tanto, la necesidad de flexibilizar el sistema, debido a los costos que significa contar con un notario en la asamblea. En la práctica, el acta de la asamblea se presenta al notario para su firma, sin que siquiera él asista a ella. Por lo tanto, piensan que es conveniente que se extienda el sistema dispuesto para los condominios de viviendas sociales a los condominios regulares, siendo facultativo para estos últimos, la concurrencia de un notario, de

un oficial del registro civil u otro ministro de fe. De esta manera se abre la posibilidad de tener más alternativas para escoger, no quedando limitado sólo a recurrir al notario público.

En el artículo 21, se regula el comité de administración de la copropiedad, que estará designado por la asamblea de copropietarios, compuesto por tres personas, salvo que el número de copropietarios sea menos. Este comité tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, salvo excepciones. Se pueden designar como miembros a los copropietarios o los representantes de las personas jurídicas que sean propietarios en el condominio. Con frecuencia los condominios pertenecen en exclusiva a una persona natural o jurídica, que arrienda las unidades o cede su uso, no existiendo por lo tanto un Comité de Administración, ni tampoco ejerciéndose las funciones que a él corresponden por otra persona u órgano. Para soslayar este problema e integrar al Comité a todos aquellos que puedan estar interesados en la vida del condominio y su administración, es permitir que dicho comité esté integrado por las personas que designe la asamblea, o el propietario en caso de ser sólo uno. Además es necesario señalar, que el administrador de la asamblea tiene la representación judicial de la comunidad, lo que se extiende a las facultades de la naturaleza del mandato judicial, por lo que las facultades extraordinarias deben concederse expresamente. Estas facultades extraordinarias que no concede la ley, deberían radicarse en la asamblea, y más específicamente, en el Comité de la administración, el fundamento de esta modificación radica en que muchas veces se necesita con prontitud, con celeridad hacer uso de ellas.

En el artículo 23 nos encontramos con las funciones del administrador, y dentro de éstas está la de requerir a la superintendencia de Electricidad y Combustibles con el objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de instalaciones de gas. Cabe destacar que actualmente no existe la posibilidad de que los organismos técnico-reguladores ejerzan controles sobre las piscinas que integran un condominio, sin que tampoco le sean aplicables la normativa de las piscinas públicas, ni la supervisión del Servicio de Salud en cuanto al cumplimiento de los niveles de cloro, salinidad y otros. Muchos son los condominios que cuentan con piscinas, y estiman que es menester que se ejerzan controles sobre éstas. Proponen que dentro de sus funciones, el administrador tenga la facultad de pedir al Servicio de Salud correspondiente, las certificaciones que correspondan a la calidad de piscinas, en forma similar a cómo se encuentra hoy establecido respecto a la Superintendencia de electricidad y Combustibles en materia de gas.

El artículo 29 regula el otorgamiento del primer reglamento de copropiedad, realizado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, respecto de condominios creados con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley, y que se originan en la venta de los mismos, efectuada por un propietario original, sea inversionista, empresa constructora, etc. Como existen condominios nacidos con anterioridad a la puesta en vigencia de la ley, y que estando regidas por la ley de propiedad horizontal nunca se dotaron de un primer reglamento, el que es de gran importancia ya que en éste, se contienen las obligaciones a respetar por los copropietarios para asegurar la convivencia, el buen uso y las limitaciones de los bienes de dominio común; la forma de administración del condominio y el monto de los gastos comunes. Por ello plantean que aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de la ley N°19.537, o que habiendo nacido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique condominio o copropiedad en los términos de la ley, estén obligados a dotarse de un reglamento de copropiedad.

Se establece en el artículo 31 que el procedimiento que deben seguir los copropietarios para demandar, ante el tribunal que corresponda, la supresión, modificación o reemplazo de las normas del reglamento de copropiedad, cuando éste contuviere disposiciones que infringieren la ley, contradictorias o manifiestamente arbitrarias en el trato de los copropietarios. Es de gran relevancia proteger y reforzar el derecho del copropietario para demandar la vulneración a sus derechos, particularmente en lo que dice relación con el derecho de propiedad que se consagra en el artículo 19 N° 24 de la Constitución Política del Estado.

La solución de controversias entre los copropietarios, siendo el eje del sistema, el Juez de Policía Local, quien tiene amplia competencia para solucionar todos los conflictos que se susciten entre éstos. Sin perjuicio de lo anterior, se autoriza a los copropietarios a someter el asunto a arbitraje ante árbitro arbitrador, de acuerdo al artículo 34 de esta ley. En este punto, y en vistas a mejorar el sistema de solución de conflictos, de manera no controversia) y considerando que las contrapartes continuarán compartiendo el espacio común, plantean la posibilidad de recurrir a la mediación como método alternativo de solución de conflictos, estableciéndose como un trámite voluntario y previo a la presentación de denuncias o demandas ante el Juzgado de Policía Local.

Vivir en comunidad, implica el respeto y buena convivencia entre vecinos, propietarios y usuarios en general. Dentro de esta convivencia, suelen aparecer conflictos relacionados con la falta de conocimientos en temas como gastos ordinarios y extraordinarios; fondos de reservas; asambleas ordinarias y extraordinarias; deberes y facultades del administrador; obligaciones, deberes y derechos de los propietarios y residentes; Ley de Copropiedad Inmobiliaria; Reglamento Interno del Condominio, etc. Todas las modificaciones planteadas, tienen por objetivo adecuar la aplicación de la Ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, a los tiempos que vivimos. Hay ciertos preceptos que no resultan aplicables, por que resulta muy dificultosa su aplicación, ya que son pocas las copropiedades que han logrado organizarse y dar cabal aplicación a esta normativa. Las modificaciones apuntan a favorecer la convivencia y la seguridad de los copropietarios; propender a la organización y adecuada administración de los bienes comunes, manteniendo y mejorando la calidad de vida en los condominios, evitar las excesivas formalidades y altos quórum exigidos para la constitución de la asamblea; dar solución a los conflictos, estableciendo un método alternativo de solución de controversias.

#### **VII.- MOCIÓN QUE MODIFICA LAS DISPOSICIONES DE LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, LA CONSERVACIÓN DE LOS CONDOMINIOS Y LA TRANSPARENCIA EN SU ADMINISTRACIÓN, BOLETÍN 6206-14.**

Comentan sus autores que según estudios realizados por el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G., asociación gremial que agrupa a los administradores de copropiedad en Chile, dos millones y medio de personas vivían en el año 2007 bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria, lo que equivale a un 15% de la actual población de la República de Chile. Asimismo, se determinó que más del 60% de los permisos de edificación, aprobados durante el año 2007, corresponden a viviendas que fueron o serán acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria. Por diversas razones, tales como búsqueda de mayor seguridad y acceso a diversos beneficios que son muy onerosos y difíciles de obtener en otras condiciones, se aprecia una clara

tendencia a vivir en copropiedad. A ello deben sumarse todos aquellos condominios con destino comercial e industrial, lo que aumenta considerablemente el número de inmuebles acogidos o que se acogerán a este sistema, sin considerar a todos aquellos inmuebles que no se pueden acoger a él, pero que en la práctica intentan funcionar de similar manera.

Dada la cantidad de servicios con que cuentan actualmente los condominios y las diversas normas de seguridad que se han dictado para la instalación y mantención de algunos bienes comunes (por ejemplo, piscinas, ascensores, instalaciones de gas, etc.), es cada vez más necesaria la especialización de los administradores y de los trabajadores de los condominios.

La falta de conservación de los condominios no solo repercute en el valor comercial de las distintas unidades que lo conforman, sino que, además, repercute gravemente en los barrios y, definitivamente, en nuestras ciudades. Es por este motivo que se hace indispensable, entre otras cosas, mejorar todo lo referente a formación de fondo de reserva y cobro de gastos comunes.

La participación de los copropietarios en las asambleas es escasa. A través de estudios realizados por el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G., se ha concluido que un 18,4% de los copropietarios de un condominio participan en asambleas; sin embargo, cuando se han realizado consultas escritas este porcentaje ha aumentado a un 87,32% del total de los copropietarios de un condominio.

En muchas ocasiones los miembros de los comités de administración se encuentran en mora en el pago de sus obligaciones patrimoniales con el condominio o en diversas ocasiones han sido multados por no cumplir con las disposiciones de la Ley N° 19.537, su reglamento y el reglamento de copropiedad del condominio.

Es común detectar que los copropietarios ya no sólo aseguran sus unidades contra riesgo de incendio, como dispone la ley N° 19.537, sino que las aseguran contra otros riesgos, tanto por exigencia de los bancos que financian la compra de dichas unidades como por iniciativa de los mismos copropietarios.

Sostienen que dado el aumento de personas que viven en inmuebles regulados por el régimen de copropiedad inmobiliaria, también, han aumentado los conflictos entre ellos o entre éstos y los administradores. Dichos conflictos son actualmente atendidos con gran esfuerzo por unidades especializadas de municipios con más recursos y, asimismo, por los juzgados de policía local. Lamentablemente, la solución arbitral implementada por la Ley N° 19.537 ha constituido un nulo aporte.

Toda ley sobre copropiedad inmobiliaria debe apuntar necesariamente, a lo menos, a los siguientes fines: fortalecimiento de la participación de los copropietarios, con pleno respeto al principio de la autonomía de la voluntad, conservación de los condominios y transparencia en su administración.

Acerca de las modificaciones que se sugieren, precisan que el inciso tercero del artículo 1° 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." En este sentido les parece conveniente suprimir el referido inciso, con el objeto de incluir dentro del régimen de copropiedad inmobiliaria las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas que no se encuentren normadas por planes reguladores o que se encuentren ubicados fuera del límite urbano, con el fin de que todos los copropietarios de inmuebles agrícolas agrupados en comunidades respeten obligatoriamente los reglamentos de copropiedad que se dicten para regirlos; y regular adecuadamente los bienes y equipamientos comunes de esas comunidades.

En la letra a) del numeral 4 del artículo 2° se definen los gastos comunes de administración. Proponen sustituir la referida letra a), con el objeto de ampliar esta categoría de gastos, incluyendo, por ejemplo: la capacitación del personal del condominio, primas de seguros de incendio y adicionales, despacho y recepción de documentos, derechos notariales, fotocopias y otras formas de reproducción de documentos, elaboración y actualización de planes de emergencia y su difusión, y otros gastos de similar naturaleza.

En la letra d) del numeral 4 del artículo 2° se definen los gastos comunes de uso y consumo. Proponen incluir dentro de dicha categoría de gastos comunes aquellos que correspondan a aire acondicionado e internet.

El numeral 6 del artículo 2° define a los copropietarios hábiles, es decir, aquellos copropietarios que se encuentran al día en el pago de gastos comunes. Proponen sustituir este numeral, con el fin de establecer que serán considerados copropietarios hábiles aquellos que se encuentren al día en el pago de toda obligación para con el condominio, sea que derive de gastos comunes o de cualquier otra causa. De esta forma se evitará, por ejemplo, que sean considerados copropietarios hábiles aquellos que se encuentren al día en el pago de sus gastos comunes, pero en mora de pagar una multa aplicada por el Comité de Administración por incumplimiento de las disposiciones de la ley, de su reglamento y/o del reglamento de copropiedad del condominio.

El artículo 3° establece que se debe atender al avalúo fiscal de una unidad para fijar el derecho que le corresponde en los bienes de dominio común. Sin embargo, este artículo no hace referencia a qué ocurre cuando se efectúan ampliaciones o construcciones en unidad del condominio y que representarán un aumento de su avalúo fiscal y por lo tanto, del derecho que le corresponde en los bienes de dominio común. En consecuencia, proponen agregar un nuevo inciso en el referido artículo, con el objeto de que el administrador del condominio sea el responsable de solicitar al Servicio de Impuestos Internos el reavalúo fiscal de la respectiva unidad, con el fin de proceder a una nueva determinación por parte del administrador de los derechos que correspondan a las distintas unidades del condominio en los bienes comunes.

El inciso cuarto del artículo 4° establece que el crédito emanado del no pago de gastos comunes 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. Dada la importancia del pago al día de los gastos comunes, proponen considerar el crédito emanado de su no pago como de primera clase y después de los créditos enumerados en el artículo 2472 del Código Civil.

El artículo 5º establece, en general, todo lo referente al pago de gastos comunes y las sanciones que se pueden aplicar en caso de no pago oportuno de éstos. Tal como se expresó en el considerando Nº 15 precedente, dada la importancia del pago al día de los gastos comunes, proponen modificar los incisos primero y tercero del mencionado artículo, en el sentido de establecer que los gastos comunes deberán ser pagados dentro de los diez días siguientes a la fecha de emisión de la respectivo aviso de cobro; que los intereses que no se paguen se capitalizarán mensualmente, salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario; que en caso de mora en el pago de los gastos comunes el administrador podrá aplicar otros apremios establecidos en el reglamento de copropiedad o por la asamblea de copropietarios, por ejemplo, multas, suspensión de servicios que provea el condominio, etcétera; y que el pago parcial de deudas de gastos comunes no impedirá ni hará cesar obligatoriamente, según el caso, la aplicación de la medida de apremio consistente en la suspensión del servicio de energía eléctrica de aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Junto a lo anterior, proponen agregar un nuevo inciso al artículo 5º, con el objeto de prohibir la publicación de listados que contienen nóminas de deudores morosos de gastos comunes, en lugares visibles del respectivo condominio, a los que tengan acceso personas ajenas al condominio.

El artículo 6º establece, en general, todo lo referente al cobro de gastos comunes. Con el objeto de evitar los problemas que enfrentan habitualmente los administradores en la cobranza de gastos comunes y de otras obligaciones, proponen modificar su inciso primero en el sentido que, el administrador también pueda cobrar intereses, multas, contribuciones a los fondos de reserva, etcétera, es decir, todas las obligaciones que tengan los copropietarios con el condominio, sea que deriven de gastos comunes o de cualquier otra causa. Asimismo, proponen sustituir el inciso 2º del mencionado artículo, en el sentido que sea la asamblea de copropietarios y no el reglamento de copropiedad el que faculte al administrador para confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados y así facilitar su cobro. Junto a lo anterior, proponen agregar dos nuevos incisos, con el fin de que el administrador, previo acuerdo del Comité de Administración, pueda confiar la cobranza y recaudación de los gastos comunes a terceros, y asimismo, que todo lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad que diga relación con el cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, sea extensivo de pleno derecho a los intereses, multas, contribuciones al fondo de reserva y fondo de operaciones e indemnizaciones.

El artículo 7º establece que en la administración de todo condominio debe considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de bienes de dominio común, a la certificación periódica de las instalaciones de gas, certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Proponen incluir dentro de los fines del fondo común de reserva los siguientes: mejoras de toda clase; otras certificaciones que la ley, el reglamento de copropiedad o la asamblea establezca; pago de indemnizaciones por años de servicio a los

trabajadores del condominio; y en general, a cualquier otro objeto que el reglamento de copropiedad o la asamblea determine. Asimismo, proponen agregar en este artículo la obligación de formar un fondo de operaciones, con el objeto de financiar los gastos comunes ordinarios cuando éstos se cobren por plazo vencido o bajo el sistema de rendición de gastos y así evitar lo que ocurre en muchas ocasiones, es decir, por el no pago oportuno de los gastos comunes los condominios no pueden pagar regularmente sus cuentas y/o las remuneraciones de sus personal. Con el fin de evitar esta situación, proponen la formación del mencionado fondo de operaciones, que se formará, mantendrá o incrementará, según el caso, con el aporte de una cuota que determine el Comité de Administración y se llevará en la cuenta corriente bancaria del condominio. Su monto se actualizará en las épocas y en los valores que el Comité de Administración juzgue necesario para el normal funcionamiento del condominio. La obligación de formar el fondo de operaciones comenzará con el propietario primer vendedor, quien será especialmente responsable de la formación de este fondo, debiendo entregar el saldo del fondo que hubiere y una rendición de cuenta documentada al primer administrador del condominio.

El inciso primero del artículo 8º establece todo lo referente a los estacionamientos de visitas de los condominios. Con el fin de racionalizar y aprovechar el uso de los referidos estacionamientos, proponen que éstos puedan ser arrendados por hora las visitas del condominio.

El inciso primero del artículo 9º establece la obligatoriedad de que las comunidades cedan a dominio público las calles, avenidas, plazas y espacios públicos, así como el equipamiento comprendido en el proceso de urbanización conforme al artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sin embargo, hay bienes comunes que no pasando a dominio público en conformidad tal artículo se encuentran abiertos a la comunidad pudiendo el Estado o las municipalidades intervenir en ellos, solamente por medio de concursos abiertos por municipalidades y demás organismos públicos vinculados con el tema, para el mejoramiento de fachadas o áreas comunes. En consecuencia, proponen que dichos bienes puedan ser cedidos a dominio público, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, en la medida que el plano regulador lo permita y previa consulta al respectivo Director de Obras.

El artículo 13 establece la forma en que cada propietario podrá servirse de los bienes de dominio común y asimismo, todo lo referente a la asignación en uso y goce exclusivo de bienes comunes. Proponen modificar el inciso primero del mencionado artículo, con el objeto de establecer que, ante el silencio del reglamento de copropiedad, los bienes de dominio común podrán ser utilizados en la forma que establezca la asamblea de copropietarios. En cuanto a los bienes comunes asignados en uso y goce exclusivo, proponen modificar el inciso segundo del mencionado artículo, con el fin de poder establecer en los reglamentos de copropiedad o que la asamblea de copropietarios pueda acordar, respecto del titular del derecho de uso y goce, la contribución obligatoria al pago de gastos comunes y a la formación, mantención o incremento del fondo de reserva y del fondo de operaciones. Asimismo, proponen agregar dos nuevos incisos al referido artículo, con el objeto de regular lo siguiente: la forma en que el propietario primer vendedor del condominio podrá asignar en uso y goce exclusivo ciertos bienes comunes (por ejemplo, espacios destinados a estacionamientos); la pérdida de dicho derecho una vez que el propietario primer vendedor enajene la totalidad de las unidades del condominio; y la obligación de inscribir las asignaciones en uso y goce exclusivo en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes respectivo,

cuando no consten en el reglamento de copropiedad del condominio. Estas modificaciones tienen por objeto llenar un vacío de la ley, es decir, dar seguridad a la persona que se le asigna en uso y goce exclusivo un bien común, respecto de su derecho.

El inciso tercero del artículo 14 establece la posibilidad de enajenar, arrendar o gravar, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, determinados bienes comunes, restringiendo dicha facultad, respecto de aquellos señalados en las letras a) y b) del numeral 3º del artículo 2º de la ley. Cada vez es más frecuente encontrar condominios que, no obstante dicha restricción, arriendan los mencionados bienes comunes, por ejemplo, las fachadas o muros exteriores para la instalación de lienzos publicitarios. Es así que proponen suprimir la mencionada restricción y facultar a la asamblea de copropietarios para que adopte el acuerdo de arrendar los referidos bienes comunes y, siempre y cuando no se afecte la existencia, seguridad y conservación del condominio o se impida a los copropietarios el uso y goce de sus respectivas unidades.

El artículo 17 establece que, todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Asimismo, establece que las asambleas serán ordinarias y extraordinarias y, asimismo, las oportunidades en que se deben realizar y las materias que se deben tratar en éstas. Con el fin de lograr una mayor participación de los copropietarios en las decisiones que se adoptan en sus condominios y así mejorar su administración, proponen modificar el referido artículo en el sentido de que todo lo concerniente a la administración del condominio sea resuelto mediante consulta escrita o, en su defecto, por los copropietarios reunidos en asamblea. En consecuencia, tanto las materias objeto de asamblea ordinaria como las materias objeto de asambleas extraordinarias, podrán ser resueltas mediante consultas escritas a los copropietarios y deberán cumplir con las siguientes formalidades: la consulta deberá ser firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18 o en otra forma que determine el reglamento de la ley; la consulta deberá ser acompañada de la información que facilite su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aprobación o rechazo por parte de los copropietarios, dentro del plazo que la misma consulta señale, el cual no podrá ser inferior a quince días; transcurrido el plazo para su aprobación o rechazo, aquellos copropietarios que no hubieren contestado se entenderán que aprueban el acuerdo; el quórum para adoptar acuerdo será el mismo establecido en la ley para adoptar acuerdos en asambleas de copropietarios, según la materia de que se trate; en caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses; concluido el proceso, el administrador, dentro de un plazo que no podrá exceder a quince días, deberá comunicar por escrito a los copropietarios el resultado de la consulta; y los acuerdos adoptados mediante consulta escrita y que sean materia de asamblea extraordinaria de copropietarios, deberán reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio e insertarse en ella los documentos necesarios en la forma prevenida en el artículo 410 del Código Orgánico de Tribunales. En la misma escritura pública deberá dejarse constancia de las unidades cuyos propietarios aprobaron, rechazaron o no contestaron la consulta dentro de plazo. Por otra parte, se propone modificar el artículo 17, en el sentido de rebajar de un 15% al 10% el quórum exigido por la ley para citar a asamblea extraordinaria de copropietarios. Junto a lo anterior, se propone que en las asambleas ordinarias de copropietarios el administrador del condominio de

cuenta fiel y detallada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y que rinda por escrito la información referente a los ingresos y egresos del respectivo período, a fondos de reserva y de operaciones, a saldo en cuenta corriente bancaria y toda otra información financiera relevante.

El inciso primero del artículo 18 establece la forma en que debe citar a asamblea de copropietarios. Proponen su modificación, con el objeto de facilitar la forma en que deben ser realizadas las citaciones a los copropietarios.

En los incisos primero, segundo, tercero y cuarto del artículo 19 se establece el quórum para la constitución de las asambleas y para la adopción de acuerdos. En término generales, proponen la reducción del quórum para la constitución de las asambleas y para la adopción de acuerdos en éstas, toda vez que los establecidos actualmente en la ley son muy altos, y generalmente, no es posible cumplirlos. Lo anterior, se suma a la escasa participación de los copropietarios en las asambleas y esto trae como consecuencia que no se puedan constituir y en el evento de hacerlo, no es posible adoptar acuerdos. Por último, proponen que el quórum establecido en el artículo 19 para constituir asambleas y adoptar acuerdos no pueda ser modificado vía reglamento de copropiedad, con el objeto de asegurar la libre determinación de los copropietarios.

El inciso segundo del artículo 20 establece que sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación en el condominio y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Proponen que sólo puedan concurrir y votar en las asambleas los copropietarios hábiles. Asimismo, proponen que sólo puedan optar a cargos de representación en el condominio aquellos copropietarios que, junto con encontrarse al día en el pago de toda obligación para con el condominio, en los últimos doce meses no hayan estado morosos en el pago de dos o más cuotas continuas o discontinuas de gastos comunes y que durante el mismo período no hayan sido declarados culpables de infringir normas legales aplicables a la copropiedad inmobiliaria, el reglamento de copropiedad, acuerdos legalmente adoptados por la asamblea de copropietarios o por el Comité de Administración e instrucciones impartidas legalmente por el administrador. Esta modificación tiene por objeto que sólo personas idóneas puedan optar a cargos de representación en el condominio.

Los incisos cuarto, quinto y sexto del artículo 20 establecen la obligatoriedad de los acuerdos de las asambleas de copropietarios, la forma en que deben ser registrados y el deber del Presidente del Comité de Administración de custodiar el respectivo libro de actas. Teniendo presente que en diversas ocasiones el Presidente del Comité de Administración delega en un tercero la custodia del libro de actas, se propone otorgar dicha facultad al Comité de Administración, es decir, que éste pueda delegar en un tercero la custodia del respectivo libro de actas. Asimismo, con el fin de evitar el alto costo que implica la asistencia de un Notario Público a las asambleas de copropietarios que determina la ley, proponen que la asistencia de un Notario Público sea suplida por la asistencia de un profesional idóneo, es decir, de un abogado, quien se desempeñará como secretario de actas, debiendo suscribir el acta respectiva conjuntamente con los miembros del Comité de Administración o los copropietarios que la asamblea designe. Asimismo, proponen incorporar un nuevo inciso en el referido artículo, con el objeto que el administrador o la persona que se designe al efecto en la asamblea de copropietarios, informe por escrito a cada copropietario, dentro del plazo máximo de treinta días contado desde la celebración de la respectiva asamblea, los acuerdos adoptados en ella.

El artículo 21 regula el Comité de Administración del condominio. Proponen establecer como causales de cesación en el cargo de miembro del Comité de Administración, el no pago de dos o más cuotas continuas o discontinuas de gastos comunes; o ser declarado culpable de infringir normas legales aplicables a la copropiedad inmobiliaria, el reglamento de copropiedad, acuerdos legalmente adoptados por la asamblea de copropietarios o por el Comité de Administración e instrucciones impartidas legalmente por el administrador. Asimismo, con el objeto de fomentar la participación de todos los copropietarios en el referido comité, proponen que la duración del Comité de Administración no exceda de tres años, sin perjuicio de la posibilidad de reelección por un período consecutivo más, salvo que no hubiere otros postulantes para integrarlo. Junto a lo anterior, proponen agregar un nuevo inciso al artículo 21, con el fin que los acuerdos del Comité de Administración sean registrados en forma similar a los acuerdos de asambleas de copropietarios y de establecer sanciones a los miembros del Comité de Administración en el caso de extravío del libro de actas donde constarán dichos acuerdos.

El artículo 22 regula la designación del administrador del condominio y su remoción del cargo. Con el objeto de dar mayor seriedad y formalidad a la contratación del administrador, sugieren que se suscriba un contrato entre el administrador y el condominio, con el fin de regular, especialmente, todo aquello que no conste en el acta de la asamblea en que se acordó designarlo administrador. Asimismo, proponen que el administrador sólo pueda ser removido de su cargo por el Comité de Administración, previa consulta escrita a los copropietarios.

Proponen agregar un nuevo artículo a continuación del artículo 23, con el objeto de regular la forma en que el administrador del condominio debe llevar la cuenta de su administración; la forma en que responderá a los créditos que el condominio pudiere tener en su contra; y la facultad de la asamblea de copropietarios de solicitar al administrador la contratación de un seguro de responsabilidad civil para responder por eventuales daños al condominio, copropietarios o terceros que fueren le pudieren ser imputables. Con esta modificación pretenden aumentar la responsabilidad de los administradores frente a gestiones negligentes y que puedan ocasionar perjuicios a los condominios, a sus propietarios o terceros.

El artículo 27 establece que la copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador. En la mayoría de los casos el cobro de gastos comunes se realiza en conformidad a lo dispuesto en ley, su reglamento y/o en el reglamento de copropiedad de los condominios. Asimismo, el sentido de la expresión "extendidos de conformidad al acta", que utiliza la norma citada es extraordinariamente confusa lo que provoca inconvenientes en la cobranza judicial. En consecuencia, proponen eliminar la referida expresión.

La letra i) del artículo 28 establece que el reglamento de copropiedad que dicte el propietario primer vendedor del condominio, deberá establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19 de la ley. Consideran innecesario que el

reglamento de copropiedad establezca el quórum necesario para constituir las asambleas y para adoptar acuerdos en ellas, toda vez que está expresamente regulado en la ley. Por lo tanto, proponen eliminar la referida letra.

El artículo 29 establece, entre otros, que el reglamento de copropiedad que dicte el propietario primer vendedor del condominio no podrá fijar mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19 de la ley, es decir, un quórum superior al establecido en este último artículo para constituir las asambleas y para adoptar acuerdos en ellas. Al igual que en el considerando N° 32 precedente, consideran innecesario que la ley establezca dicha prohibición; en consecuencia, proponen eliminarla.

El inciso primero del artículo 30 establece que una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del reglamento de copropiedad que dicte el propietario primer vendedor del condominio. Con el objeto de evitar diversos problemas que normalmente se producen entre el propietario primer vendedor y los copropietarios del condominio, proponen que la asamblea extraordinaria destinada a pronunciarse sobre la mantención, modificación o sustitución del reglamento de copropiedad, pueda ser realizada una vez enajenado dos tercios de las unidades del condominio. Asimismo, proponen que sea una facultad del administrador el convocar a dicha asamblea de copropietarios.

La primera parte del inciso primero del artículo 33 establece que serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley N° 18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. Dado que las referidas personas en diversas oportunidades promueven contiendas ante los juzgados de policía local que no tienen relación con el régimen de copropiedad inmobiliaria, proponen especificar que dichas contiendas deben surgir necesariamente en el ámbito del régimen especial de propiedad inmobiliaria. Por otra parte, son innumerables los casos en que las contiendas son promovidas entre copropietarios y el comité de administración o las asambleas de copropietarios; en consecuencia, proponen que los juzgados de policía local también conozcan de las contiendas que se promuevan en el ámbito del régimen de copropiedad inmobiliaria entre los copropietarios, la asamblea de copropietarios, el Comité de Administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración. Junto a lo anterior, proponen agregar un nuevo inciso al referido artículo, con el objeto de que los juzgados de policía local también tengan competencia para conocer de las acciones civiles encaminadas a obtener la reparación de todo daño derivado de la infracción de normas legales aplicables a la copropiedad inmobiliaria, al reglamento de copropiedad, acuerdos legalmente adoptados por la asamblea de copropietarios o por el Comité de Administración e instrucciones impartidas legalmente por el administrador. Hoy en día se presentan dudas respecto de cuál es el tribunal competente para conocer de estas acciones civiles, es decir, si es el juzgado de policía local o el juzgado de letras. En consecuencia, es recomendable que quien sea víctima del respectivo daño civil tenga la opción de demandar su reparación ante el mismo juzgado que conoció o que deberá conocer de la infracción a las normas legales aplicables a la copropiedad inmobiliaria, al reglamento de copropiedad, a los acuerdos legalmente adoptados

por la asamblea de copropietarios o por el Comité de Administración y a las instrucciones impartidas legalmente por el administrador.

Proponen la incorporación de un nuevo artículo en la ley, con el objeto de establecer la mediación como una vía alternativa para solucionar conflictos en el régimen de copropiedad inmobiliaria y que ha sido efectiva en otros ámbitos del derecho.

El artículo 36 regula todo lo referente a la seguridad en el condominio, es decir, los seguros que deben contratar los copropietarios y los planes de emergencia que deben tener los condominios. Proponen modificar este artículo en el sentido de que sea obligatorio para todos los condominios, sea que se establezca o no en sus reglamentos de copropiedad, el asegurar sus unidades y los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad, contra riesgo de incendio y los demás riesgos que señale el reglamento de la ley o aquellos que acuerde la asamblea de copropietarios. Con el fin de evitar de un doble costo para el copropietario, este seguro debe ser tomado en consideración por los bancos, compañías de seguros y otras instituciones financieras o de crédito en aquellas operaciones de crédito de dinero que el copropietario o el condominio contraten con ellas. Asimismo, proponen que los planes de emergencia sean aprobados por la asamblea ordinaria de copropietarios. Junto lo anterior, proponen que el administrador vele por la formulación reiterada de recomendaciones concretas y efectivas para hacer frente a emergencias y recomiende la certificación de equipos de emergencia del condominio y la adopción de procedimientos y medidas de seguridad que sean conocidos por todos y cada uno de los ocupantes de las distintas unidades, y el entrenamiento y capacitación del personal que trabaja en el condominio.

Finalmente, sugieren agregar un artículo transitorio, con el objeto de establecer que esta ley es de aplicación inmediata y que prevalece respecto de cualquier reglamento de copropiedad dictado con anterioridad.

#### **DESCRIPCIÓN DE LAS MOCIONES**

Todas las mociones modifican diversas materias de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

.- La moción individualizada con el número **4610-14**, a través de un artículo único -que modifica el inciso primero de su artículo 5º- prohíbe que se publiquen en lugares visibles del condominio la lista de deudores morosos de gastos comunes.

.- La moción individualizada con el número **4805-14**, mediante un artículo único -que modifica sus artículos 20, 21 y 23- otorga mayor transparencia en la administración de los condominios, establece sanciones por extravío del Libro de Actas, se crea una comisión revisora de cuentas y limita la elección de los integrantes del Comité de Administración.

La moción individualizada con el número **4954-14**, a través de un artículo único -que reemplaza el inciso final de su artículo 23º- señala mayores obligaciones al administrador de un condominio, como es la de rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión mensualmente.

La moción individualizada con el número **5062-14**, a través de un artículo único –que deroga el inciso primero de su artículo 1º- permite que se apliquen los reglamentos de copropiedad establecidos en esta ley a condominios agrícolas.

La moción individualizada con el número **5277-14**, mediante un artículo único -que modifica el inciso cuarto de su artículo 23- exige al administrador rendir cuenta documentada de su gestión financiera cada cierto tiempo, cuando lo pida la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración.

La moción individualizada con el número **6145-14**, a través de un artículo único, con 11 letras –que modifica sus 2º , 8º, 9º, 17 a 21, 23, 29 y 33- mejora el régimen de copropiedad, procurando una mejor gestión en la organización y administración de los bienes comunes, eliminando formalidades excesivas.

La moción individualizada con el número **6298-14**, mediante un artículo único, con 20 números -que modifica sus artículos 1º al 8º, 13, 14, 17 al 22, 27, 28, 30, 33 y 36, e incorpora un 23 bis y 34 bis y agrega un artículo transitorio- promueve la participación de los copropietarios respecto de materias de interés para la comunidad y procura dar transparencia y mejorar la gestión de la administración de los bienes comunes, estableciendo mayores exigencias en su labor a los administradores de los condominios.

\*\*\*\*\*

### **III.- INTERVENCIONES**

Don **JUAN CARLOS LATORRE** (Presidente Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria (CGAI) expresó que, de acuerdo a un estudio realizado por su entidad en el 2007, dos millones y medio de personas viven actualmente bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria. Lo anterior equivale a un 15% de la actual población total de Chile.

Comparativamente hablando, hace tan sólo 25 años, no más de un millón de personas vivía en copropiedad. Lo anterior se explica por el sostenido desarrollo inmobiliario desde los años 80, que ha privilegiado, por una serie de beneficios, la producción de inmuebles acogidos a este régimen. Adicionalmente, la copropiedad es fuente laboral generadora de ingresos para una buena cantidad de personas y empresas de todo tipo, que viven del movimiento económico que mantiene esta actividad.

Estimaciones del año 2007 calculan que cada año se giran y cobran más de US\$ 1.700.000.000 por remuneraciones, servicios, seguros y otros gastos comunes. En forma directa, se estima que la copropiedad da trabajo a unas 75.000 personas en calidad de empleados, tales como porteros, mayordomos, auxiliares y aseadores entre otros, con rentas brutas que promedian los \$290.000.-

Indirectamente, también, la actividad proporciona trabajo a un sinnúmero de empresas de servicios tales como aquellas de manutención de equipos de ascensores, calderas, bombas, etc.; ellos por montos anuales ascendentes a US\$100.000.000. También, la copropiedad forma parte de los consumidores y pagadores de servicios como gas (US\$75.000.000.-), agua (US\$9.000.000.-), luz (US\$408.000.000.-), etc. Algunas estimaciones señalan que del 15% al 20% de los ingresos que perciben estas últimas

proviene de copropiedades. Cifra, esta última, nada despreciable si se considera que la estimación solamente corresponde a aquella parte relacionada con los servicios comunes de una copropiedad.

Cabe destacar, además, dijo, que de acuerdo a lo dispuesto en la ley N°19.537, todas las unidades que forman parte de una copropiedad deben estar aseguradas contra riesgo de incendio. Si se consideran las unidades existentes, se puede deducir que por concepto de primas de seguro, las copropiedades pagan al año unos US\$50.000.000.-

La copropiedad es actualmente el método de construcción preferido de los desarrolladores inmobiliarios del país, tanto así, que, en viviendas, el 67% será acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria. Proyectando esta cifra se puede señalar con facilidad que para los próximos veinte años más de la mitad de las personas vivirán bajo este régimen.

## **II.- POR QUÉ VIVIR EN COPROPIEDAD.-**

La marcada preferencia de los chilenos por vivir en este tipo de comunidades tiene su origen en una serie de factores. Algunos de ellos son:

- 1.- Existe una tendencia mundial a vivir en comunidad, explicable por la necesidad de sentir compañía y seguridad. Este fenómeno ha ido cobrando vigencia en la medida en que no sólo se desarrollan conjuntos de viviendas en condominio, sino que, además, inmuebles de carácter comercial y de servicios cerca de éstas agrupaciones de gente con lo cual se facilita aún más la vida.
- 2.- Por lo general, en el régimen de copropiedad se obtienen, aunque sea en forma proporcional, más y mejores servicios que en las unidades unipersonales.
- 3.- Una propiedad en condominio tiene la ventaja de ser proporcionalmente más económica, toda vez que varios de los elementos de su construcción son amortizados por dos o más copropietarios.
- 4.- Al ser su adquisición más económica, muchos condominios pueden proveer de servicios extraordinarios que le agregan valor a la propiedad adquirida, tales como salones, quinchos, piscinas, saunas, etc.
- 5.- Por lo general, el sector de ubicación de condominios es más privilegiado que el de viviendas unipersonales, ya que el factor ubicación es fundamental para potenciar la venta de condominios.

## **III.- LA COPROPIEDAD EN EL MUNDO.-**

De acuerdo con los indicadores de IREM (Institute of Real Estate Management USA), la opción de vida en condominio se ha triplicado en los últimos diez años en Estados Unidos de América. Lo anterior cobra especial relevancia precisamente porque en este país las preferencias son mayoritariamente de alquiler y de edificios de renta. A modo de ejemplo, durante el año 1990, en los Estados Unidos la porción que ocupaban los condominios o CID (Common Interest Developments) no era superior al 13% de las propiedades

construidas. De acuerdo a la NAR (National Association of Realtors), ese porcentaje alcanzaba en el año 2006 al 18,5%.<sup>2</sup>

Con respecto a lo que ocurre en Europa, de acuerdo a CEPI (Conseil Européen des Professions Immobilières) organismo que reúne a los profesionales inmobiliarios de toda la Unión Europea, en su último reporte, se tiene que la opción preferencial de construcción es en conjuntos de condominios. Por su parte, el reporte del año 2006 señala que del total de proyectos de inversión construidos, el 87% de ellos se encontraba acogido a leyes de propiedad horizontal o copropiedad en algún país de la Unión Europea.

En consecuencia, se puede colegir que la opción de vida en copropiedad será creciente en nuestro país, habida consideración de las ventajas que él representa y la tendencia apreciable en el resto del mundo.

#### **IV.- LA COPROPIEDAD EN CHILE.-**

La copropiedad en Chile no es mayormente distinta a la del resto del mundo. La ley N°19.537, versión modernizada de la Ley N° 6.071, pone a Chile a la vanguardia de este tipo de legislación.

No obstante lo anterior, dijo, ello no significa en modo alguno que esta ley sea eficiente para atender los requerimientos actuales y futuros. Ello se explica porque la construcción de la copropiedad en Chile es, tal vez, una de las más avanzadas en el mundo. La copropiedad es un modo de vida creciente en el país, con un desarrollo exponencial año a año, fenómeno que no es de la misma envergadura en otros países. En el concierto latinoamericano es fácil detectar que es Chile, sin duda alguna, el país con el mercado de copropiedad más desarrollado. Si lo comparamos con el resto de Latinoamérica e inclusive con Europa, Chile posee dos elementos fundamentales que lo distinguen: la calidad del equipamiento en la construcción y el alto desarrollo de las copropiedades. Por lo demás, el "boom" inmobiliario en copropiedad es un fenómeno en Chile que no supera los 25 años, con lo cual las construcciones en copropiedad son bastante modernas, algo que no se repite en el resto de los países.

Por otra parte, ya no sólo las copropiedades son modernas, también lo son las administraciones, algunas de ellas con presencia internacional.

Desde la fundación de CGAI (Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G.), asociación gremial que agrupa a los administradores de copropiedad en Chile, el gremio ha intensificado la profesionalización y participación en esta materia en distintos países. Los representantes de esta organización han participado en más de 35 países en foros, seminarios y cursos, dictando charlas y educando en la copropiedad. Sin ir más lejos, la agrupación ha participado en la creación del actual texto legislativo de la copropiedad en Colombia y ha liderado en tres encuentros con participación de más de 48 países, las discusiones respecto de normativas en la copropiedad. Precisamente, a partir de esta experiencia se están entregando las bases necesarias para el cambio de la actual legislación.

---

<sup>2</sup> IREM (Institute of Real Estate Management USA); Journal of Property Management; año 2006.

### **Breve análisis de una causa que genera graves problemas a la copropiedad en Chile:**

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, señaló, es importante destacar que este tipo de construcciones privilegian una enorme cantidad de servicios a los adquirentes, tendiendo los costos asociados a ir en franca alza. Todo ello, finalmente pone en riesgo la calidad de la copropiedad, al estar la misma bajo una fuerte presión en sus gastos operativos que obligan a sus tenedores a cortar o eliminar gastos, a veces fundamentales para la buena marcha de una comunidad. Todo ello afecta finalmente el valor de las propiedades.

Desde la década del 80, en Chile se ha privilegiado la construcción de edificaciones repletas de servicios y exquisitez arquitectónicos, pero altamente onerosos en su manejo. El sólo diseño de las copropiedades deja automáticamente ajustado el valor de su operación y de no velar por un criterio arquitectónico que aúne la estética, comodidad y practicidad, tenderemos a ver en un futuro gran cantidad de proyectos con evidente deterioro. El equipamiento y nivel de servicios que se considera actualmente para una copropiedad está generando un fuerte efecto económico en las copropiedades.

Decir en la actualidad que los gastos comunes de una copropiedad son tan altos como sus dividendos no es para nada inexacto. Es el diseño de las copropiedades el único llamado a eliminar esta dificultad que enfrentan los copropietarios, de lo contrario, se terminará por afectar la calidad de las edificaciones.

A principios de 2008, producto del alza de gastos y expensas comunes (derivadas de una serie de fenómenos particulares, algunos ya especificados) varias inmobiliarias han comenzado a tomar en consideración el diseño de los proyectos de forma que puedan ser más eficientes en términos de costos, y a la vez gozar de mayor sustentabilidad en términos de mantención y plusvalía en el tiempo.

### **V.- TENDENCIAS DE LA COPROPIEDAD.-**

La copropiedad estará marcada en los siguientes años por una serie de fenómenos que hacen necesaria la revisión de la legislación y la actualización de la misma, a saber:

#### **1.- El alza de los servicios y el combate al gasto común excesivo.**

Siempre ha existido preocupación por el alza de los gastos comunes en las comunidades. En esta alza han incidido una serie de factores, tales como:

##### **a.- Mano de obra.-**

Es conocido que el costo de la mano de obra se ha ido incrementando producto de normas laborales y la especialización de la fuerza de trabajo. Es altamente posible que con el correr del tiempo el requerimiento de mano de obra en los edificios sea altamente entrenada, en gran parte, producto del desarrollo tecnológico que se está aplicando en la construcción. Inclusive, se dará el caso de copropiedades donde el requisito principal del personal será la especialización en áreas de carácter técnico, redundando ello en la contratación de mayor cantidad de mano de obra calificada. Resulta fácil constatar lo que ha ocurrido en otros países, donde por el alto costo de la mano de obra se ha

buscado construir copropiedades de mayor nivel tecnológico que eliminen la obligatoriedad de contar con personal, a la vez que más simples en la cantidad de servicios que ofrecen.

Por otra parte, para nadie puede pasar inadvertido un gravísimo problema que plantea la falta de flexibilidad laboral en el ámbito de la copropiedad. En efecto, son muy numerosos los casos en que no se le puede poner término a la relación laboral con trabajadores que el condominio ya no necesita o que no puede pagar, o que no son eficientes o que no tienen las competencias adecuadas, dadas las indemnizaciones que exige el Código del Trabajo. Esto también constituye una barrera para la contratación de nuevo personal. Por tal razón, parece interesante lo sugerido recientemente en un encuentro de administradores por el asesor legal de CGAI, en orden a que se debe estudiar la factibilidad de establecer un sistema similar al que actualmente tienen en el Código del Trabajo los trabajadores de casa particular, ya que en muchos aspectos hay bastantes similitudes. Piénsese, por ejemplo, en el personal que trabaja en condominios destinados a la vivienda.

#### **b.- I.P.C.-**

Se trata de un verdadero impuesto que grava todos los bienes y servicios que necesitan los condominios.

#### **c.- Alza de los servicios de consumo, ya sea de electricidad, agua, gas y otros.-**

Para nadie es un misterio que estos servicios se han ido encareciendo con el tiempo. Esta alza se intenta combatir con equipamiento de ahorro de energía, y con la búsqueda de fuentes energéticas más económicas.

#### **d.- Mantenciones obligatorias del equipamiento.-**

Estas mantenciones, a su vez, se encuentran indexadas por una serie de costos, tales como IPC, mano de obra, materias primas, transporte, etc. que son traspasadas como costo a la copropiedad. A modo de ejemplo, se prevé que para el 2008 los costos de administración de una copropiedad podrían elevarse sobre un 30%.

Cabe señalar, prosiguió, que en una muestra realizada el año 2007, en 50 edificios residenciales ofrecidos a la venta, los gastos comunes ascendieron a un 10% de los ingresos conjuntos del grupo familiar adquirente de una unidad del condominio.<sup>3</sup>

Lamentablemente, en muchos casos, no se orientó debidamente a los compradores respecto de la proyección del gasto esperado, lo que se tradujo finalmente en un efecto sumamente complejo y conflictivo al interior de las copropiedades, ya que los afectados quedaron expuestos a la obligación de pagar elevados costos por conceptos de gastos comunes.

Por otra parte, éste es un fenómeno que preocupa a las inmobiliarias, toda vez que de concretarse las alzas previstas estas frenarán las ventas de los proyectos.

---

<sup>3</sup> Consulta realizada en el año 2007 por Administraciones Las Bellotas S.A.

## **2.- La devaluación de las propiedades.-**

La creciente lucha contra los gastos comunes excesivos afectará la plusvalía de los inmuebles. Precisamente, los propietarios experimentarán una tendencia a evitar o suprimir costos en sus gastos comunes, que en lo inmediato podría representar una disminución en sus gastos. Sin embargo, esta supresión terminaría por afectar la calidad del inmueble, principiando su devaluación. Las copropiedades no sólo estarán afectas a las leyes de la oferta y la demanda que experimenta el mercado inmobiliario, sino que en gran parte, como consecuencia del ítem anterior y la falta de una política de reinversión adecuada para la manutención de la calidad del inmueble, terminarán por devaluar la copropiedad.

La política generalizada actualmente es solamente la de “bajar los gastos comunes”, sin que los copropietarios estén dispuestos a invertir. Con ello estarán afectando, en el largo plazo, la calidad del inmueble y, en consecuencia, de los barrios y ciudades.

El fenómeno anterior explica el deterioro prematuro de viviendas con no más de 5 años, sobre las cuales no se ha hecho ningún tipo de inversión que permita estimular su plusvalía.

Si a lo anterior le añadimos la natural tendencia que existe en la copropiedad a delegar la operación administrativa de las copropiedades a aquellas personas más exuberantes, dominantes o conflictivas, distorsionando los intereses verdaderamente mayoritarios de la copropiedad, terminaremos por afectar más aún el valor de la propiedad.

Aún cuando resulte difícil de comparar, las propiedades de renta de Estados Unidos de América tienen por política un plan de reinversión y reciclaje que en las copropiedades ha demostrado generar plusvalía y que consiste en generar, por la vía de la recaudación de gastos en un período de 10 años, un equivalente al 30% del monto total de reposición del conjunto. Vale decir, que cada 10 años los copropietarios disponen de un tercio del valor del edificio para su manutención y, consecuentemente, aumento de su plusvalía. Este fenómeno permite que edificios con más de 80 años de antigüedad se vean no sólo actualizados, sino que, además, cumplan con las mismas calidades de construcción que los que se ofrecen en el mercado en calidad de nuevos. Esta política contrasta notoriamente con la generalizada actitud que encontramos en nuestro país en relación con inversión en las propiedades. Por lo tanto, resulta ineludible recomendar y/o estimular a las copropiedades a buscar los mecanismos, incluyendo la educación, que inviten a mantener y mejorar la calidad de los bienes raíces en el tiempo y evitar, así, la devaluación de la propiedad, el abandono de las mismas y la expansión urbana desmedida.

## **3.- La expansión urbana.-**

El fenómeno de la expansión urbana representa un verdadero desafío para los urbanistas y los gobiernos del país. Si bien la expansión urbana es la consecuencia de una serie de factores, tales como crecimiento de la población, migraciones urbanas y otros, también influye notoriamente produciendo innecesariamente la expansión, cuando las copropiedades se van deteriorando y perdiendo valor, siendo muchas veces abandonadas, lo que termina en un dolor de cabeza para los municipios y autoridades encargadas de la comuna y de la ciudad.

En efecto, tal como se señaló, dijo, uno de los fenómenos que acrecienta la expansión urbana es precisamente el descuido de las copropiedades y la falta de un criterio de manutención y plusvalía en las mismas. En Chile este fenómeno, sumado a la falta de calidad de vida, ha terminado por dejar barrios completos en verdadero abandono. Sin ir mas lejos, la mala calidad de vida que se experimenta en el centro de Santiago, sumado al estado de deterioro de sus inmueble (incluidas, por cierto, oficinas y comercios) ha terminado por generar un fenómeno de migración de gran cantidad de compañías, las que han optado por trasladarse a otros sectores de la capital que cuentan objetivamente con muchos y mejores elementos para contribuir a la calidad de vida de sus empleados, elementos que no eran posibles de encontrar en el centro de la capital y menos en los inmuebles ubicados en él.

Como consecuencia de lo anterior, el valor de las copropiedades que fueron dejadas a su suerte ha decaído notoriamente y podría representar a largo plazo un complejo problema para los municipios.

Finalmente, este fenómeno de expansión encuentra su explicación en un factor concreto: la forma de gobierno que tienen las copropiedades.

#### **4.- La tecnología en la construcción.-**

Tal vez, Chile es uno de los países con construcción de mejor calidad, al menos en ciertos segmentos de la población, y adicionalmente producto del “boom” inmobiliario y alta demanda de vida en copropiedad, se ha terminado por contar con edificaciones con alto desarrollo tecnológico, tanto en su construcción como en la operación de las mismas. Además, la evolución tecnológica y su alta penetración en el mercado nacional están generando que las copropiedades y proyectos inmobiliarios cuenten con tecnología de vanguardia. A modo de ejemplo, ya hay edificios considerados inteligentes, como también hay edificios que privilegian el acceso a redes de comunicación y manejo de los mismos altamente tecnologizados. Entre otros, existen edificios cuyas funciones principales de climatización, iluminación, control de accesos y seguridad pueden ser monitoreadas en forma remota y por todos los copropietarios.

Asimismo, se ha podido detectar que expertos administradores nacionales de copropiedad recomiendan a las inmobiliarias una serie de consideraciones para los efectos de facilitar la tecnologización, no sólo de los edificios sino, además, facilitando la vida de los mismos copropietarios. Todo ello, basados en su experiencia y conocimiento de la operación de los edificios.

Los edificios tenderán a ser diseñados y construidos de modo tal que la tecnología sea parte fundamental: ya sea para su operación o seguridad, dando mayores facilidades y comodidades a sus ocupantes. Entre otras cosas, esta tecnología tendrá la virtud de buscar mecanismos óptimos de ahorro energético y uso de la energía, redundando todo ello en la generación de cada vez menos impactos ambientales.

#### **5.- La protección del medio ambiente.-**

Aún cuando en Chile y en particular en su capital existe alta sensibilidad en la opinión pública respecto de la polución ambiental,

acaso producto de los años en que se ha visto afectada por el smog y otros contaminantes, la protección del medio ambiente no ha sido parte de la temática fundamental en el desarrollo inmobiliario.

Desde el año 2000 en adelante se promovieron una serie de iniciativas legales que permitieron no solo controlar la calidad de las instalaciones de gas y ventilación en los edificios, así como también el aprovechamiento del gas natural, menos contaminante que el antiguo gas de ciudad. A ello debemos agregar el control de las emisiones de fuentes fijas tales como calderas y grupos electrógenos.

A nivel internacional, ya se conocen en Estados Unidos de América los llamados "green buildings" que desarrollan no sólo una política de control de sus fuentes contaminantes, sino además una marcada operación basada en políticas de conservación del medio ambiente, tales como: separación de los desechos, privilegios de uso de materiales no contaminantes, fomento del reciclaje y uso de materiales reciclados, además de control de polución de los equipos del edificio. Se privilegia, por sobre todo, el uso de energía no contaminante.

Esta tendencia a promover la construcción de edificios "ecológicos" sin duda tenderá a expandirse, con el objeto de hacer frente a la innegable crisis energética a la que nos vemos enfrentados, asimismo a la necesidad de fomentar el uso de energías y productos amigables con el medio ambiente.

#### **6.- La seguridad.-**

Es uno de los principales problemas que preocupan a los chilenos. Precisamente la vida en copropiedad encuentra gran parte de su fundamento en la necesidad de seguridad para los copropietarios. El fenómeno de la seguridad comienza a ser visualizado como un todo que debe ser necesariamente abordado. Ello, con el objeto de prevenir no sólo actos de violencia, sino además todas las eventualidades que requieren de adecuadas medidas de seguridad y prevención a fin de impedir siniestros al interior de las copropiedades. De las ofertas inmobiliarias de un día sábado cualquiera, donde aparecen en prensa los diferentes proyectos inmobiliarios que se ofrecen al mercado, casi en la totalidad de ellos se ofrece equipamientos de seguridad.

De lo dicho se colige que la tendencia en materia de oferta de seguridad será, no sólo a promover medidas de seguridad antidelincuencia, sino que además a la incorporación de equipamiento de seguridad contra otros riesgos. En efecto, la seguridad abarca no sólo el control de los accesos, sino todas las materias relacionadas con procedimientos específicos para evitar toda gama de siniestros, tales como: incendios, desastres naturales, actos terroristas, rotura de equipamiento, acciones vandálicas, sismos, etc.

#### **7.- La transparencia contable - financiera.-**

Será un elemento característico y, a su vez, una exigencia de los copropietarios la transparencia en el manejo administrativo de las copropiedades. Para estos efectos, los administradores nacionales, así como otros que han asumido este rol, han desarrollado o adquirido sistemas contables-financieros que les permiten estar al día en el manejo administrativo del condominio.

En los últimos 5 años se ha visto un incremento en las iniciativas de desarrollo contable - financiero para comunidades, las que dan sus primeros pasos en la tarea de satisfacer este requerimiento de los copropietarios. No obstante lo anterior, y como consecuencia de la permanente preocupación de los copropietarios respecto de sus gastos comunes, se demandará una alta y sistemática transparencia en el manejo de los fondos de la comunidad, por lo cual los administradores de copropiedad o quienes estén a cargo de esta función deberán desarrollar y perfeccionar los modelos y sistemas para atender este requerimiento.

#### **8.- La solicitud de más servicios.-**

Los copropietarios ya no sólo quieren ser administrados. Muchos de ellos solicitan la extensión de servicios a sabiendas que un buen administrador puede obtener para él beneficios no contemplados en el paquete de administración típico.

Por otra parte, los copropietarios se acostumbran cada vez más a obtener servicios de cualquier índole para cualquier cosa que adquieran o pidan. Son los tiempos donde ya no es importante la cartera de clientes, sino que las empresas comienzan a ser "customer centrics", vale decir, centran su quehacer en las necesidades de los clientes.

Lo anterior no está lejos de ser aplicado en la actualidad ya que existen empresas de administración que intermedian servicios de naturaleza distinta de la copropiedad para sus copropietarios como método de fidelización de clientes. Así, no es raro encontrar, compañías de administración que por su intermedio, ofrecen seguros y/o otros beneficios a los copropietarios con muy buena recepción por parte de los mismos. Lo anterior no debe confundirse con la práctica de usar la copropiedad en beneficio propio. Respecto de esto último existe una discusión, sin embargo, cualquier disputa posible queda automáticamente eliminada cuando las partes, administración-copropietarios, acuerdan con conocimiento y consentimiento mutuo los servicios que cada compañía debe dar. Se puede apreciar que la extensión de los servicios, cuando son conocidos por todos y operan en forma transparente, suelen ser muy bien recibidos por los copropietarios. Esta modalidad de extensión de los servicios es muy común en Norteamérica, Asia y Europa, donde se entiende perfectamente la capacidad gestora de quien hace las veces de administrador en beneficio de los copropietarios.

#### **9.- La irrupción comercial al quehacer administrativo.-**

No es una sorpresa que grandes operadores del retail estén comenzando a interesarse en el tema de la copropiedad. En algunos países existen empresas que han penetrado al mercado de la copropiedad, precisamente, para cautivar con sus líneas de servicios o productos a los copropietarios, además de pretender comenzar desde esa plataforma emprendimientos de carácter inmobiliario con el corretaje, el desarrollo inmobiliario, etc.

Cabe recordar que Chile cuenta con dos de los mayores operadores de retail en Latinoamérica y sabemos que algunos de ellos están en proceso de evaluación de incorporarse a este medio inmobiliario, precisamente, como método de cercanía a sus clientes con objeto de extender desde allí su potencial de venta de servicios y/o productos.

### **10.- El aumento de las causas judiciales.-**

Aumenta el número de copropiedades y aumenta el número de conflictos. En efecto, parte importante de este número de conflictos, entre otras razones, tendrá que ver con el aumento de inmobiliarias que se aventuran por primera vez en el mercado de las copropiedades. Ellas, a nuestro juicio, necesariamente deberán pagar el costo de la inexperiencia, lo que se traducirá en conflictos entre ellas y los copropietarios.

Algunas empresas inmobiliarias de mayor trayectoria en el país han tomado especial cuidado a la hora de elegir la administración y, a su vez, han intentado hacer algo que en nuestro país todavía no es algo de lo que nos debemos sentir orgullosos: otorgar un buen servicio de post venta. Se trata de una situación que, en la mayoría de los casos, deja bastante que desear.

Es bien sabido que los conflictos producidos en copropiedades no sólo derivan de problemas entre los mismos vecinos o entre éstos y administradores. Un porcentaje no menor proviene de problemas derivados de la construcción, tales como engaños a la hora de la venta, promesas inmobiliarias incumplidas y mala gestión administrativa.

Por otra parte, cada vez es mayor la conciencia del consumidor respecto de sus derechos. Tal conciencia hace que los consumidores eleven el nivel de exigencias hacia quienes venden o prestan servicios.

### **11.- El aumento de fiscalización y normativas para copropiedades.-**

Aún cuando ya hemos señalado, expresé, que se vislumbra un crecimiento del monto de los gastos comunes, no hemos incluido en aquel ítem la existencia de otra serie de factores, actualmente en proceso, que incidirán en el valor a pagar por los copropietarios.

Nos referimos, dijo, a la necesaria fiscalización e implementación de normativa para cautelar una buena calidad de vida de las comunidades y en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. A este respecto, y a modo ejemplar, señalaremos que ya fue tramitado en el Congreso el proyecto de ley que establece disposiciones para la instalación, mantención e inspección periódica de los ascensores y otras instalaciones similares.<sup>4</sup>

Está demás decir, enfatizó, que todos estos nuevos factores no tienen otro objeto que mejorar la calidad de vida de los copropietarios.

### **12.- La especialización de los administradores.-**

Si se acepta que cada copropiedad es como un diminuto país, se puede entender, entonces, la multiplicidad de conflictos, situaciones, disciplinas, servicios, etc. que dicen relación con la copropiedad inmobiliaria. De allí que un administrador solvente deba tener la capacidad para atender necesidades absolutamente disímiles. Ciertamente, la labor del administrador es de las

---

<sup>4</sup> Proyecto de ley que establece disposiciones para la instalación, mantención e inspección periódica de los ascensores y otras instalaciones similares – Boletín 4975-14.

actividades donde más artes profesionales deben ser aplicadas, las que, en muchos casos, requieren de conocimientos especializados.

Los administradores ya no son meros operadores contables, sino que además deben poseer conocimientos de arquitectura, construcción, legislación, contabilidad, psicología, etc.

Es precisamente por lo anterior que los administradores se han ido especializando en distintas materias. Por su parte, los copropietarios exigen en todo momento respuestas y soluciones de la más variada índole, y en el menor tiempo posible.

En algunos países se conoce al administrador de copropiedades como el *"piloto de pruebas de los edificios"*. Este título no se aleja demasiado de la realidad, puesto que quien debe ser capaz de manejar la copropiedad es precisamente el administrador. Los defectos y virtudes que tenga la construcción son rápidamente detectados por él en su calidad de *"probador"* de los edificios. Esta última característica es bien aprovechada por expertos inmobiliarios, quienes, previamente al desarrollo de sus proyectos, consultan a los administradores su parecer respecto de distintas materias en los edificios a construir.

A modo de ejemplo, desde el año 1999, en adelante, los administradores debieron lidiar con la penosa realidad nacional asociada a la precariedad de las instalaciones de gas, siendo ellos los que lideraron, aún sin contar con el apoyo de los copropietarios, el cambio y normalización de estas instalaciones en la gran mayoría de los inmuebles del país. Con este objeto los administradores tuvieron que especializarse en la legislación que regulaba la materia, ocupándose de los problemas técnicos asociados a estas deficiencias; inclusive, llegaron a promover cambios en la ley de copropiedad respecto de esta área.

### **13.- Internacionalización de las propiedades.-**

Con el desarrollo de la Internet muchos promotores inmobiliarios abrieron sus ofertas de propiedades a una red que no conoce fronteras. Esta particularidad permitió fomentar la promoción de innumerables propiedades que fueron adquiridas, ya sea como renta o segunda vivienda por extranjeros en otros países. Este fenómeno podría incrementarse en nuestro país en virtud su equilibrio social y económico, y que podría estimular la adquisición de propiedades tanto de renta como para segunda vivienda a extranjeros.

Lo anterior representa un desafío no menor para los administradores de esas copropiedades. Ejemplo de ello es la necesidad en que se encuentran actualmente de efectuar las asambleas en varios idiomas. Lo propio se debe decir respecto de la confección de informes, circulares, rendiciones de cuentas, etc.

Un porcentaje mundial nada despreciable de personas tiene acceso a la adquisición de bienes o servicios en otros países, los que son promocionados en Internet.

### **14.- Aumento del flujo de información por canales de comunicación tipo Internet.-**

Cada día es más frecuente la demanda de información usando como canal la Internet. Existen edificios que han creado sus propios sitios web y foros virtuales, requiriendo frecuentemente la entrega de información por Internet. Por otra parte, el bajo costo de la Internet y fácil accesibilidad a la misma ha permitido que empresas desarrolladoras de sistemas informáticos creen plataformas de Internet que les sirven tanto a los copropietarios como a los administradores para llevar adelante el manejo administrativo de una copropiedad.

En el último año hemos conocido, sostuvo, un buen número de requerimientos de copropietarios que eligen a sus administradores tomando en consideración, fundamentalmente su modernidad y facilidades tecnológicas. En efecto, muchas de estas plataformas en Internet permiten la visualización de los documentos contables de una comunidad, facilitando el manejo administrativo y de espacio a los administradores y comunidades. Los mismos pueden, gracias a ello, digitalizar documentación contable, darla a conocer a sus copropietarios con total transparencia, permitiendo guardarlas electrónicamente en un computador.

Esta plataforma no sólo permitirá consultar documentación o visualizar una contabilidad, sino que ella posibilitará la operación remota de instalaciones en la copropiedad, la vigilancia electrónica a distancia y una infinidad de aplicaciones posibles para la misma. Ya existen en Chile algunos edificios cuyas funciones principales pueden ser monitoreadas usando para ello la plataforma Internet.

#### **15.- Gadget de venta en proyectos inmobiliarios.-**

Desde un tiempo a esta parte las copropiedades no sólo contemplan la unidad (departamento o casa) a vender, sino que han comenzado a aparecer una serie de *ganchos* de ventas de la más diversa índole que tienen por objeto atraer a potenciales compradores. De la misma forma lo hacen los proyectos comerciales o de oficina.

Estos *ganchos* de venta le permiten a los adquirientes gozar de la propiedad, aunque sea en forma porcentual, a un valor que si lo hubiesen adquirido en forma individual sería inabordable. Entre estos *ganchos* de venta, inclusive, existen aquellos que le generan ingresos a las copropiedades tales como salas de lavandería; maquinas dispensadoras de alimentos, golosinas, y bebidas; saunas, salas de uso múltiple, etc. Se debe comentar, asimismo, señaló, que muchos de estos *ganchos* de venta representan un problema para los efectos de su administración, toda vez que por ser altamente demandados pueden generar roces en la copropiedad.

Por efecto de lo antes señalado, añadió, es esperable que un mercado que se acostumbra a recibir estímulos o incentivos a la hora de comprar una propiedad, termine exigiendo cada vez más este tipo de extras, aun cuando se pudiera llegar a una exageración de las mismas.

Todo lo anterior, sin mencionar el costo operacional que tendrán estos *gadgets* en el largo plazo.

#### **16.- Los conflictos por información de venta errónea o incumplida.-**

Con el fin de acceder a los compradores de propiedades, muchas empresas inmobiliarias promocionan sus inmuebles con información que no es del todo fidedigna. Así, por ejemplo, durante el 2007, de

un total de 100 inmuebles en venta, se consultó a los encargados de la venta respecto del valor estimado de los gastos comunes o de operación esperados. De ellos, el 99% informó a los compradores un monto definitivamente inferior al esperado. En otros casos se ofrecieron gastos comunes 70% inferiores al valor real que tuvieron una vez puestos en marcha.<sup>5</sup>

El referido fenómeno, como es obvio, incidió de manera directa en la enorme rotación y descrédito de quienes tuvieron que ejercer la administración de los condominios. Una situación como la descrita atenta contra la buena fe: principio fundamental en el ámbito de la contratación y, en general, de los negocios.

De la misma manera, tampoco se han precisado con exactitud las características de los bienes que se ofrecen, lo que ha conducido a errores a los adquirentes de propiedades.

Producto de estos conflictos, frecuentemente, los administradores suelen verse involucrados en enojosas contiendas entre quien le concedió la administración y quien es actualmente el empleador, es decir los copropietarios.

En consecuencia, resulta ineludible aumentar la protección de los consumidores, haciendo efectiva la responsabilidad de quienes no cumplan a cabalidad con lo ofrecido. Siendo necesario, además, salvaguardar la situación de los administradores, desligando a los mismos de la responsabilidad generada por la actitud de oferentes inescrupulosos.

Finalmente, dijo, se debe consignar que en el país las empresas inmobiliarias de mayor trayectoria han asumido el desafío de tomar los resguardos a la hora de elegir la administración así como el cuidado necesario que amerita la postventa.

#### **17.- El escaso aporte de los reglamentos de copropiedad.-**

El crecimiento inmobiliario, como es lógico, traerá consigo la necesidad de generar nuevos y mejores reglamentos de copropiedad. Lamentablemente, muchos de ellos, en la práctica, no constituyen aporte alguno a los requerimientos específicos de la misma, ello, entre otras cosas, fruto del conocido y poco profesional sistema del "copy-paste". No es raro encontrar reglamentos mal redactados, confusos, contradictorios, inaplicables y hasta contrarios a la ley. Tampoco es raro encontrar normas que sólo benefician a la inmobiliaria que los redactó. Por ejemplo, de un total de 137 reglamentos de copropiedad revisados el 2007, se pudo constatar que el 100% de ellos contenía alguna disposición que contraviene la ley de copropiedad inmobiliaria, un 92% disposiciones prácticamente imposibles de cumplir y un 33% materias que beneficiaban única y exclusivamente al primer vendedor.<sup>6</sup>

Parece ser, finalmente, que muchas veces se crean estos reglamentos sólo para cumplir con el trámite de obtener el certificado de copropiedad inmobiliaria, cosa que es altamente reprochable y perjudicial en definitiva.

---

<sup>5</sup> Consulta realizada en el año 2007 por Administraciones Las Bellotas S.A.

<sup>6</sup> Consulta realizada en el año 2007 por Administraciones Las Bellotas S.A.

### **18.- La escasa participación de los copropietarios en las asambleas.-**

La experiencia ha demostrado que la asamblea de copropietarios, lejos de resultar un vehículo apropiado para adoptar buenas decisiones y resolver conflictos, ha devenido en un ente poco eficiente, de mayor beligerancia, poco participativo y no muy representativo de la voluntad de cada uno de los copropietarios.

La asamblea resulta afectada por diversos fenómenos humanos de todos conocidos, lo que ha redundado en variados problemas, a saber: el entorpecimiento de la adopción de acuerdos, bajar la asistencia a ella y, lo que es más grave, alejar la participación. Es decir, en la mayoría de los casos, se ha transformado en un órgano donde unos pocos deciden acerca de lo que afectará o no a una mayoría indiferente. Asimismo, se ha transformado en un vehículo para que los más exuberantes vean en la ocasión un momento preciso para dar rienda suelta a sus descontentos, frustraciones o, incluso, el espacio adecuado para dominar según sus propios intereses. En definitiva, la asamblea termina por entorpecer la marcha normal del condominio, complicando aún más su operación.

Una empresa administradora hizo una consulta en 500 condominios sobre el quórum de participación en asambleas, abarcando el período comprendido entre los años 2000 y 2006. Los resultados saltan a la vista: de un total de 1.235 asambleas ordinarias, el quórum de la primera asamblea logró un promedio de 37,5% de asistencia válida, la segunda un promedio de 23,4% y la tercera un promedio de 18,9%, para mantenerse en lo sucesivo en un promedio de 18,4%. Lo anterior, además del bajo quórum de asistencia, demuestra claramente que el interés de la gente en participar fue decreciendo.<sup>7</sup>

También se hizo un análisis de las asambleas extraordinarias: de un total de 146 asambleas extraordinarias citadas sólo 11 obtuvieron el quórum recién en una segunda citación. Casi la totalidad de ellas (9) sólo pudieron hacerlo por vía indirecta obteniendo poderes de los copropietarios y su objeto fue la de la regularización municipal urgente que exigen éstos cuando ha habido una intervención de carácter constructivo en el edificio.

En cambio, respecto de las consultas escritas que la ley permite efectuar para resolver distintos temas, el estudio arrojó el siguiente resultado, el cual resulta muy contundente y esclarecedor: de 297 consultas efectuadas por escrito, el promedio de participación de copropietarios, a través de sus respectivas respuestas, fue de 87,32%.

Asimismo, el estudio demostró que la mayoría de las asambleas tenían un promedio de duración de 1 hora y 47 minutos, con disminución de asistentes a medida que fue avanzando su desarrollo (luego de 1 hora y 12 minutos, un 14% de los asistentes se retiró de la reunión), con lo cual el porcentaje de participación para la toma de decisiones bajó más. Sin embargo, en las actas se consigna que los acuerdos fueron adoptados por todos los asistentes, sin dejarse constancia del porcentaje de copropietarios que se retiró.

El estudio reveló otro dato muy interesante: cada copropietario, en promedio, no tiene más de 1 minuto y 13 segundos para expresar su parecer respecto de cualquier cosa. Este promedio, como es obvio,

---

<sup>7</sup> Consulta realizada en el año 2007 por Administraciones Las Bellotas S.A.

disminuye conforme aumenta el número de copropietarios, quedando en un tiempo ridículo, por ejemplo, cuando una copropiedad supera las 50 unidades. Sin embargo, si a todo ello le sumamos que cada asamblea tiene diversos temas que deben ser expuestos y explicado, formulándose preguntas que deben ser respondidas, se puede concluir que, en realidad, los copropietarios no cuentan con más de 17 segundos para manifestar sus opiniones personales.

En las asambleas estudiadas se promovieron durante la reunión, en promedio, más de veinticinco temas y en más del 98,7% de ellas no se votaron, sino que los temas quedaron en el aire, siendo reemplazados por otros temas.

Otro aspecto que se analizó fue el tipo de presencia (perfil) en las asambleas: del 100% de los copropietarios asistentes un 87% tenían o mantenían problemas con su propiedad, con la administración, con otros copropietarios o con los gastos comunes, en tanto que el 13% restante acudió para conocer los acuerdos y cumplir con su obligación de asistencia. En la elección de los miembros del Comité de Administración, el 88,3% de las personas que resultaron elegidas formaban parte del grupo que conformaba el referido 87%.

Tal como se puede deducir de manera clara y categórica, el resultado de la consulta escrita fue, en todo sentido, inmensamente mejor. Los copropietarios prefirieron participar de esta forma, teniendo la posibilidad de responder con tiempo suficiente e informadamente. En efecto, en este procedimiento todos tienen la posibilidad de expresar con tranquilidad su parecer, sin enfrentar a nadie. No se está condicionado a un horario, ni se está expuesto a discusiones eternas, reclamos infundados o, simplemente, a la gran influencia que pueden ejercer aquellos que poseen una personalidad más exuberante y fuerte para imponerse al resto, aún cuando no sean los más calificados para velar por los intereses del condominio. Es decir, a través de este procedimiento, el voto de cada copropietario forma parte de un quórum verdaderamente representativo.

#### **19.- Problemas en los Comités de Administración.-**

De acuerdo a una consulta realizada en el año 2007, se pudo constatar que:<sup>8</sup>

- a.- En promedio, en edificios de carácter residencial, se tendió a elegir más de 3 miembros para el Comité de Administración, mientras que en edificios comerciales o de oficina el promedio fue de 3, tal cual establece la ley.
- b.- Un 14% de los miembros del Comité de Administración elegidos por la asamblea mantenía uno o más conflictos con la administración, por aplicación de apremios en la cobranza de gastos comunes.
- c.- Un 9% de los miembros del Comité de Administración elegidos por la asamblea mantuvieron uno o más conflictos con otros copropietarios.
- d.- Un 75,4 % de los administradores vigentes al momento de la elección del Comité de Administración fueron removidos de sus cargos por el mismo comité.

---

<sup>8</sup> Consulta realizada en el año 2007 por Administraciones Las Bellotas S.A.

Lo anterior permite concluir que, lamentablemente, en muchas ocasiones se eligen a personas que no representan de la mejor forma los intereses de la copropiedad y de sus copropietarios. Aun cuando en este sentido no es posible generar intervenciones de mayor impacto, sí resulta recomendable establecer requisitos para garantizar mayor idoneidad de los miembros del Comité de Administración. Así, por ejemplo, no parece razonable que puedan ser elegidas personas que hayan infringido la ley de copropiedad inmobiliaria, su reglamento o el reglamento de copropiedad. Ello incluye el haber presentado morosidad en el pago de los gastos comunes durante el último año.

## **20.- Seguros en la copropiedad.-**

Es común detectar que los copropietarios ya no sólo aseguran sus unidades contra riesgo de incendio como dispone la ley, sino que las aseguran contra otros riesgos, tanto por exigencia de los bancos que financian la compra de dichas unidades como por iniciativa de los mismos copropietarios.

Asimismo, cada vez es más frecuente encontrar condominios que contratan seguros de responsabilidad civil, con el objeto cubrir daños que se produzcan a terceros en espacios comunes; por ejemplo, en piscinas o en zonas de juegos.

Por último, en otros países también es común que se exija a los administradores la contratación de un seguro por mala praxis, con el objeto de salvaguardar a los copropietarios y a sus bienes ante una mala gestión del administrador.

## **VI.- PROYECTOS DE LEY EN TRÁMITE.-**

A continuación nos referiremos, dijo, a los proyectos de ley que actualmente se encuentran en trámite en el Congreso Nacional, respecto de materias relacionadas con la copropiedad inmobiliaria:

### **a.- Proyecto de ley que modifica la Ley nº19.537, con el objeto de otorgar mayor transparencia a la administración de condominios y participación en ella de sus copropietarios - Boletín nº4805-14.**

La mayoría de las modificaciones propuestas en este proyecto de ley están consideradas en las reformas legales que proponemos, señaló, es decir, que copia de las Actas de Asambleas de Copropietarios sean enviadas a todos los copropietarios dentro de un plazo determinado; que se restrinja la posibilidad de reelección indefinida de los miembros del Comité de Administración; y fomentar la participación de los copropietarios en sus órganos de administración.

Sin embargo, se presentan dudas respecto de la aplicación de multas a aquel miembro del Comité de Administración que extravíe el Libro de Actas, toda vez que su custodia sigue radicada en su Presidente, es decir, ¿cómo se aplicará una multa a quien no tiene la obligación de custodiar el Libro de Actas? En consecuencia, sería conveniente especificar que el deber de custodia corresponde indistintamente a uno cualquiera de los miembros del Comité de Administración y que serán obligados solidariamente al pago de la multa en caso de extravío.

En cuanto a la creación de una Comisión Revisora de Cuentas, consideramos, dijo, que puede resultar "letra muerta", toda vez que, por un lado, esta función la ejerce habitualmente el Comité de Administración y por otra parte, son pocos los copropietarios que se ofrecen para desempeñar cargos administrativos, por ejemplo, es difícil encontrar un condominio en que más de tres copropietarios se ofrezcan o postulen para integrar el Comité de Administración.

**b.- Proyectos de ley que modifican el artículo 23 de la Ley nº19.537, con el objeto de establecer que la cuenta a rendirse por el administrador de los condominios debe ser documentada o pormenorizada y detallada - Boletines nºs 4954-14 y 5277-14.**

Un proyecto propone que la rendición de cuentas del Administrador sea documentada y pormenorizada en las siguientes oportunidades:

- Mensualmente; Cada vez que lo solicite la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración; y al término de su gestión.

El otro proyecto propone que la rendición de cuentas del Administrador sea documentada en las siguientes oportunidades:

- Cada seis meses o en un plazo menor cuando así lo solicite la Asamblea de Copropietarios o el Comité de Administración.

Uniando ambos proyectos, proponemos, señaló, que el Administrador rinda cuenta en las siguientes oportunidades:

- Cada vez que lo solicite el Comité de Administración; a lo menos, una vez al año, mediante consulta escrita a todos los copropietarios del condominio; y al término de la gestión del Administrador.

En cuanto a la forma en que se debe realizar la rendición de cuentas, consideramos, dijo, que esta es una materia que debería ser propia del reglamento de la ley, conforme a los principios de contabilidad de aceptación general que se encuentren vigentes.

**c.- Proyecto de ley que modifica el artículo 1º de la Ley nº19. 537, que establece el régimen de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de derogar la limitación que existe de acoger al régimen de copropiedad inmobiliaria a aquellas construcciones o terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, que no se encuentren emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que no cuenten con límite urbano – Boletín nº5062-14.**

Cada vez es más frecuente encontrar en sectores rurales o en el litoral parcelas agro residenciales, que se han agrupado en condominios o comunidades, pero que no cuentan con normas que regulen el uso y administración de sus espacios comunes, equipamientos, etc. Incluso, en aquellos casos en que los propios copropietarios han dictado reglamentos internos, no cuentan con fuerza legal para hacer exigible sus disposiciones.

En consecuencia, señaló que consideran necesario recoger la iniciativa contenida en este proyecto de ley.

**d.- Proyecto de ley que modifica el artículo 5° de la Ley n°19.537, con el objeto de prohibir la comunicación o información pública de deudores de gastos comunes de inmuebles afectos a dicho régimen de propiedad inmobiliaria - Boletín n°4610-14.**

Tal como se expresa en los fundamentos del proyecto de ley, la ley N°19.537 establece medios idóneos para el cobro de gastos comunes, sin perjuicio de mejorarlos.

Por lo tanto, señaló que consideran que es una buena iniciativa que se prohíba la publicación de listados que contengan la nómina de deudores morosos de gastos comunes, en lugares visibles del condominio.

**e.- Proyecto de ley que establece atribuciones en materia de juntas de vecinos y copropietarios en relación a la instalación de antenas de telefonía móvil - Boletín n°5441-15.**

El proyecto de ley propone incorporar como materia de sesión extraordinaria de Asamblea de Copropietarios la siguiente:

- "El arrendamiento de bienes comunes para la instalación de antenas base o repetidoras de telefonía móvil".

Conforme a lo dispuesto en el n°4 del artículo de la ley N°19.537, el arrendamiento de cualquier bien de dominio común, debe ser tratado en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios.

Por lo tanto, sería redundante la modificación propuesta en el proyecto de ley.

**f.- Proyecto de ley que modifica la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, estableciéndose sistema de notificación electrónica a copropietarios – Boletín n°5478-14.**

La modificación propuesta en este proyecto de ley está considerada en las reformas legales que se proponen, es decir, la posibilidad de efectuar citaciones a asambleas o consultas mediante correo electrónico enviado a la dirección señalada para tal efecto por los propietarios, y que se encuentren registrados en la oficina de administración o en la Secretaría Municipal, según corresponda.

**VII.- CONSIDERACIONES FINALES.-**

La experiencia acumulada desde la entrada en vigencia de la ley N°19.537 hace constatar la imperiosa necesidad, por el bien de todos los copropietarios y de nuestra sociedad en general, de introducir las reformas legales necesarias para solucionar los problemas presentes y para enfrentar adecuadamente el futuro. En consecuencia, la tarea irá más allá de abordar los problemas puntuales que tiene la legislación vigente, muchos de ellos claramente visibles y de los que ya hemos dado cuenta.

Se trata, en definitiva, dijo, de buscar un marco legal que permita desarrollar adecuadamente la vida en comunidad bajo la modalidad de copropiedad inmobiliaria.

La situación que afecta de manera más determinante a su progreso como forma de vida comunitaria, es la referida a su gobierno. Actualmente es allí donde se presenta el principal obstáculo, y es, sin duda, uno de los aspectos en los que debe profundizar la reforma.

Sin que la enumeración sea taxativa, la legislación deberá:

- Acoger al régimen de copropiedad inmobiliaria a aquellas construcciones o terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, que no se encuentren emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que no cuenten con límite urbano;
- Ser más clara, precisa y rigurosa en la definición de los bienes comunes a objeto de evitar malas interpretaciones;
- Facilitar la cobranza de los gastos comunes y otras sumas de dinero que los copropietarios adeuden al condominio, evitando así la intensificación de la morosidad;
- Establecer la creación de un fondo de operación que permita la puesta en marcha de la respectiva copropiedad;
- Ampliar el destino del Fondo de Reserva, a lo menos, a la provisión de indemnizaciones laborales y asimismo, para todo tipo de mejoras de la copropiedad, es decir, para mejoras necesarias, útiles y voluptuarias;
- Consagrar cambios que estimulen la participación comunitaria en reemplazo de las actuales formas, que más bien la han desalentado;
- Mejorar aspectos relativos a la información, tanto en lo referente a la calidad de la misma, como a la cantidad de copropietarios a los que efectivamente llega, garantizándola a todos;
- Fomentar la participación de los copropietarios en el Comité de Administración;
- Promover la búsqueda de sistemas que transparenten el manejo de los recursos comunes, evitando así suspicacias;
- Promover fórmulas que garanticen las buenas prácticas de aquellos que prestan el servicio de administración de los recursos comunitarios a objeto de evitar malos manejos de fondos;
- Favorecer el aumento de la eficiencia administrativa;
- Precisar las responsabilidades de los distintos actores;
- Precisar aquellas materias que deben contener los reglamentos de copropiedad;
- Facilitar el acceso a seguros;
- Potenciar sistemáticamente la seguridad de la copropiedad; y
- Facilitar la solución de conflictos.

### VIII.- REFORMAS LEGALES QUE SE PROPONEN.-

Considerando todo lo anteriormente expuesto, dijo, se estima que la reforma, entre otras materias, debiera abordar las siguientes:

#### 1.- Régimen de copropiedad inmobiliaria.-

Derogar la limitación que existe de acoger al régimen de copropiedad inmobiliaria a aquellas construcciones o terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, que no se encuentren emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que no cuenten con límite urbano.

#### 2.- Bienes comunes.- <sup>9</sup>

La realidad actual de la copropiedad, caracterizada por su complejidad, aconseja precisar con mayor exactitud las diversas categorías de bienes comunes, ya sea por la vía de agregar más ejemplos u otra. Principalmente, se presentan dudas respecto de aquellos bienes que no están destinados a servir a todos los copropietarios, sino a algunos en particular. Por ejemplo, ¿aquel tramo de cañería que va desde el empalme comunitario hasta la respectiva unidad es un bien común o de dominio exclusivo?

Por otra parte, con aquellos bienes comunes que son “asignados en uso y goce exclusivo” se presentan diversos problemas y dudas. Con el fin de regular de mejor forma la situación de estos bienes, resulta conveniente:

a.- Especialmente, tratándose de estacionamientos, que corresponda única y exclusivamente al primer propietario vendedor asignarlos, ya sea en el reglamento de copropiedad o en otro acto posterior que conste en escritura pública. A su vez, esta asignación sólo podrá ser dejada sin efecto por acuerdo unánime de los copropietarios que representen el 100% de los derechos en el condominio.

b.- Si el primer vendedor ha vendido todas las unidades del condominio, pierda la facultad de efectuar la asignación anterior.

c.- Contemplar la posibilidad de inscribir en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces estos derechos de uso y goce exclusivo.

d.- Reconocer la posibilidad de poder efectuarse esta asignación a título oneroso, con lo que se eliminarían muchas dudas que se presentan a este respecto.

---

<sup>9</sup> Bien común: “Aquel bien que no es propiedad privada de ninguna persona sino que, por el contrario, corresponde a todos y es utilizado por todos.” (De Santo, Víctor; Diccionario de ciencias jurídicas, políticas, sociales y de economía”; Ed. Universidad, Buenos Aires; 1996; p.154); y

“Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.” (Artículo 3° de Ley colombiana de Copropiedad Horizontal, N° 675).

e.- Establecer el pago de gastos comunes o de derechos por los estacionamientos y otros espacios comunes asignados en uso y goce exclusivo.

### 3.- Gastos comunes.-

Son diversos los aspectos que se deben abordar, al ser los gastos comunes una materia fundamental para la subsistencia del condominio:

a.- Se hace necesario, también, precisar sus diversas categorías, especialmente vía agregar nuevos ejemplos. De esta forma, se disipan ciertas dudas en torno a quienes deben asumir determinados gastos. Así, por ejemplo, en más de alguna ocasión se ha estimado por ciertos comités de administración que son de cargo del administrador gastos tales como fotocopias, traslado de documentación, libros de actas, notarías, artículos de librería, etc.

Por otra parte, producto de los avances tecnológicos, resulta imperativo consignar dentro del amplio concepto de gasto común a los nuevos servicios de comunicación, computación y otros.

Finalmente, resulta fundamental definir si la formación del fondo de reserva y de otros fondos constituye o no un gasto común, dado que en las condiciones actuales de la ley, según se estime que lo es o no, se derivan diversas consecuencias jurídicas y prácticas. En efecto, ello depende de la significación que se atribuya a la frase "Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes, ...", que utiliza el artículo 7°, inciso primero.

b.- Resultará útil definir al copropietario hábil como aquel que no tiene deudas vencidas de ninguna especie con el condominio. No es conveniente circunscribirlo sólo a los gastos comunes. Así, por ejemplo, se dejan fuera las multas, las cuotas de fondos de reserva u otros si se estima que no son gastos comunes. Agreguemos, asimismo, a las indemnizaciones a que puede haber sido condenado el copropietario en beneficio del condominio, etc.

c.- Dado el grave perjuicio que significa, no sólo para el respectivo condominio, sino para la ciudad y el país en general, el no pago de los gastos comunes, es que resulta altamente recomendable que el crédito correspondiente no quede relegado a un privilegio de cuarta clase, sino que debiera transformarse en uno de la primera.

d.- Es razonable que los intereses que se devenguen por el no pago de los gastos comunes, salvo acuerdo en contrario, se capitalicen automáticamente mes a mes (anatocismo). Una solución similar contempla la ley N°18.010, en su artículo 9° inciso tercero, para las operaciones de crédito de dinero.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Artículo 9°- Podrá estipularse el pago de intereses sobre intereses, capitalizándolos en cada vencimiento o renovación. En ningún caso la capitalización podrá hacerse por períodos inferiores a treinta días.

Los intereses capitalizados con infracción de lo dispuesto en el inciso anterior se consideran interés para todos los efectos legales y especialmente para la aplicación del artículo precedente.

Los intereses correspondientes a una operación vencida que no hubiesen sido pagados se incorporarán a ella, a menos que se establezca expresamente lo contrario.

e.- No parece necesario que el reglamento de copropiedad deba autorizar la suspensión del servicio eléctrico. Esta materia, al igual que otras, basta con que la ley la contemple. No debiera ser materia “obligada” del citado reglamento.

También debiera analizarse la factibilidad de bajar de tres a dos las cuotas impagas para efectos del corte de tal servicio.

f.- Es necesario que el detalle de los gastos comunes de unidades o inmuebles de un mismo propietario se efectúe en forma separada, con el objeto de realizar su cobranza en forma independiente.

Por otra parte, aunque el artículo 1591 del Código Civil no permite pagos parciales, debiera consignarse expresamente en la ley que el administrador no está obligado a recibir pagos parciales. Ello, con el fin de evitar la práctica de muchos copropietarios que, para no sufrir la suspensión del servicio eléctrico, mantienen permanentemente sólo dos cuotas impagas o, bien, una vez que llegan a las tres, se apresuran a efectuar un pago parcial para evitar la medida.

Asimismo, parece justo que el administrador se encuentre facultado para impedir el uso de bienes comunes (piscinas, quinchos, salas de cumpleaños, gimnasios, etc.) e, incluso, de ciertos servicios comunes (calefacción, agua caliente, etc.), a quienes se encuentren en mora en el pago de gastos comunes.

g.- Se debe contemplar la posibilidad de entregar la cobranza habitual de los gastos comunes a terceros. No necesariamente debe quedar radicada en el administrador.

h.- En una materia tan importante (título ejecutivo para la cobranza de gastos comunes), el artículo 27 inciso primero no es una norma del todo clara. Así, por ejemplo, cuesta determinar exactamente lo que significa que el aviso de cobro debe ser “extendido de conformidad al acta”. Se debe proveer a una modificación que aclare el sentido y alcance de esta expresión.

i.- En general, un tema que arroja mucha oscuridad es que la ley, en diversas normas, se refiere sólo al cobro de los gastos comunes, guardando silencio respecto del cobro de intereses, multas, cuotas de fondo de reserva (si se estima que no son gastos comunes), indemnizaciones a que pueda estar condenado a pagar el copropietario a favor del condominio, etc. A modo de ejemplo, se puede citar otra norma donde ello sucede: el artículo 32 inciso final, entrega al conocimiento del juez de letras sólo el cobro de gastos comunes.

Confirman la necesidad de introducir las reformas propuestas los altos rangos de morosidad en el pago de gastos comunes, los que fluctúan entre un 23% y un 37%. Y un 87% de la morosidad se circunscribe a copropietarios que sólo deben dos cuotas.<sup>11</sup> Sin duda que es una situación de suma gravedad para la operación y subsistencia de un condominio. En efecto, alrededor de un tercio de los recursos que diariamente se deben destinar para su normal funcionamiento, se encuentran impagos y sin sanción, salvo la aplicación de la tasa de interés máxima convencional para operaciones de crédito reajustables.

#### **4.- De los fondos.-**

---

<sup>11</sup> Consulta realizada en el año 2007 por Administraciones Las Bellotas S.A.

El artículo 7º de la ley N°19.537 establece la obligatoriedad de formar un fondo de reserva. Sin embargo, no dice nada respecto de otros fondos.

La mayoría de las copropiedades de este país operan sobre la base de rendición de gastos mensuales devengados, lo que se traduce en que el condominio, en la gran mayoría de los casos, no cuenta con el capital de trabajo para atender la marcha del conjunto, debiendo recurrir para el cumplimiento de sus obligaciones al fondo de reserva, cuya finalidad es otra totalmente distinta.

Por lo tanto, resulta indispensable establecer la obligatoriedad de formar un fondo de operaciones, debiendo mantenerse en un monto que permita garantizar la marcha normal del condominio. El límite del aporte de cada copropietario no debiera exceder al equivalente a tres meses de gastos comunes ordinarios.

Asimismo, se debe permitir a las copropiedades establecer otras partidas en el Fondo de Reserva, según se estimen necesarias; por ejemplo, para mejoras distintas a las actualmente indicadas en el artículo 7º de la ley. En todo caso, mientras no exista mayor flexibilidad laboral, debiera contemplarse expresamente la provisión para indemnizaciones por años de servicios.

Respecto de esta materia, el Comité de Administración debe tener la facultad, tal como establece para otro caso el artículo 17 N° 9, para cobrar hasta el promedio de 6 meses de gastos comunes, sin necesidad de consultar a los copropietarios.

##### **5.- De las asambleas de copropietarios.-**

Prácticamente, no existe ninguna materia que no pueda ser objeto de una consulta escrita a los copropietarios. Es más, una consulta bien formulada deja espacios para comentarios, respuestas claras y la misma constituye un documento indiscutible de la opinión que cada uno ha expresado.

Lo que se pretende es, derechamente, establecer las reuniones de las asambleas sólo para casos excepcionales, es decir, para aquellos casos en que resulte indispensable la presencia de los copropietarios; por ejemplo, la elección del Comité de Administración y del administrador.

En consecuencia, la consulta escrita deberá sustituir las reuniones de la asamblea de copropietarios, excepto en aquellas materias en que resulte indispensable la presencia de los copropietarios.

A diferencia de las asambleas, estas consultas deberán tener un modelo que garantice la certeza de llegar a todo copropietario, contener la información necesaria, dar el tiempo necesario para la recepción de las respuestas para, finalmente, consignar los acuerdos en un libro de actas, tal como se hace actualmente.

La consulta implementada de la forma descrita, garantiza mayor participación y permite realizar tantas como sean necesarias.

Dentro del procedimiento deben contemplarse aspectos tecnológicos. Posiblemente, en un futuro cercano, sea factible que muchos condominios realicen foros en Internet. De hecho, actualmente esto sucede en algunos edificios. Asimismo, existen países que utilizan los mecanismos conocidos como *Webinars* para lograr reuniones no presenciales, pero muy participativas, usando para ello los soportes tecnológicos existentes. En definitiva, parece indispensable legislar respecto de estas reuniones en soporte tecnológico, con el objeto que puedan tener la misma validez que las actuales reuniones en asambleas de copropietarios. Con lo dicho, se garantizará que la voluntad de la asamblea sea vea claramente reflejada en el producto de estas reuniones virtuales.

Finalmente, se hace necesario que la ley señale taxativamente, en una misma norma jurídica, todas las materias que serán objeto de una consulta extraordinaria y el quórum que requerirán para adoptar acuerdos.

#### **6.- De los datos de los copropietarios.-**

De acuerdo con el artículo 18 inciso primero, el administrador está obligado a mantener nóminas actualizadas con los domicilios de los copropietarios. Ello resulta del todo insuficiente, por ejemplo, en caso de una emergencia o para efectuar citaciones en forma expedita a los copropietarios.

En consecuencia, se deben contemplar nóminas con mayores datos de los copropietarios y otros ocupantes del condominio, guardando el administrador y el Comité de Administración la debida reserva respecto de esta información, las que, en caso alguno, se pueden hacer públicas, salvo autorización del respectivo copropietario.

#### **7.- Del Comité de Administración.-**

Resulta muy recomendable que la duración del Comité de Administración no exceda de 3 años, sin perjuicio de la posibilidad de reelección por un período más, con el objeto de fomentar la participación de todos los copropietarios en el referido comité.

Asimismo, es recomendable precisar el mecanismo que se utilizará en aquellos casos en que no se complete el número suficiente de integrantes del Comité de Administración, por ejemplo, que no postule ninguna persona para integrar el referido Comité.

#### **8.- De la administración.-**

La mayor complejidad de las copropiedades ha ido generando la necesidad de contar con un profesional de sólida preparación. Una adecuada administración puede mejorar la vida en copropiedad y una mala, martirizar a quienes viven bajo este régimen.

Por otra parte, tal como ya se explicó, la gestión del administrador, tal vez, sea de las actividades más completas y complejas. De otra parte, la eventual responsabilidad civil de un administrador de copropiedad excede por mucho las fuerzas de su patrimonio, lo que se traduce en un serio riesgo para él, el condominio y terceros.

Por lo tanto, concluyó:

- a.- La designación o remoción del administrador deberá ser materia acordada por la mayoría de los copropietarios hábiles. Se trata de un cargo de confianza de todos los copropietarios.
- b.- Sin perjuicio de que en el acta respectiva se deberá dejar constancia de su designación y facultades de administración, será necesario suscribir un contrato por instrumento privado autorizado ante notario, donde se estipulen sus honorarios y demás condiciones.
- c.- En caso de ampliaciones de las unidades del condominio, el administrador deberá presentar los antecedentes necesarios ante el Servicio de Impuestos Internos para establecer el nuevo prorrateo del condominio. Todos los gastos que se hagan necesarios para ello serán de cargo exclusivo del dueño de la respectiva unidad.
- d.- Los administradores deberán contar con una póliza de seguro por responsabilidad civil derivada de mala praxis.
- e.- La ley deberá contemplar aquellos requisitos necesarios para acreditar la idoneidad del administrador.
- f.- Todo administrador estará obligado a rendir cuenta a los copropietarios en las siguientes oportunidades: cada vez que lo solicite el Comité de Administración; a lo menos, una vez al año, mediante consulta escrita a todos los copropietarios del condominio; y al término de su gestión. Lo anterior es sin perjuicio de que el reglamento de la ley deberá establecer las formas mínimas a través de las cuales el administrador deberá presentar la información de los ingresos y egresos al Comité de Administración y a los copropietarios; por ejemplo, conforme a los principios de contabilidad de aceptación general que se encuentren vigentes.

#### **9.- De la transparencia en la gestión de administración.-**

La ley deberá promover la necesaria transparencia en la gestión del administrador y, a su vez, establecer las exigencias necesarias para que los copropietarios sean informados sobre dicha gestión; así, por ejemplo, se deberá establecer la obligatoriedad de informar a todos los copropietarios acerca de los acuerdos que se adopten.

#### **10.- Del reglamento de copropiedad.-**

Se deben revisar aquellas materias que obligatoriamente son objeto del reglamento de copropiedad, reduciendo su número, ya que, de lo contrario, se hace muy rígida su aplicación.

Asimismo, resulta conveniente que en una sola norma jurídica, se señalen taxativamente todas aquellas materias que son objeto obligado de este reglamento.

Por último, deben revisarse los quórum para modificar distintas materias que pueden ser objeto de un reglamento de copropiedad, especialmente, aquel que ha sido redactado por el primer vendedor.

### **11.- De los seguros.-**

La fórmula que contempla la ley (artículo 36 inciso 1º) en tan importante materia presenta serios inconvenientes.

Actualmente, para poder cumplir con la ley es necesario tener en perfecta sincronía varios elementos: que la materia asegurada que contraten todos los copropietarios sea la que corresponde, que el monto asegurado por cada uno de ellos sea coincidente con su proporción y con el valor de reposición en el mercado, que la cobertura de cada una de ellas se extienda al ramo determinado y, lo que es más complejo y que resulta casi imposible de controlar: que todas las pólizas se encuentren pagadas o vigentes. De todo lo anterior, se desprende con toda claridad que la situación se transforma en caótica y que es muy probable, incluso, que en una proporción importante, el condominio no se encuentre asegurado.

En consecuencia, lo que se recomienda es que el condominio, como un todo sea el que contrate el seguro y su valor sea cargado a los gastos comunes. De esta forma, además, se puede aprovechar por todos una importante rebaja en el valor, ya que seguramente será inferior a la suma de todos los seguros individuales, si se contrataran por separado.

Asimismo, la ley debe señalar que este seguro debe ser tomado en consideración por los bancos e instituciones financieras y por cualquier persona que exija la contratación de un seguro de iguales características (basta un endoso), a fin de evitarle a los copropietarios un doble pago. Es ampliamente sabido que este doble pago, actualmente, se está produciendo en muchas operaciones bancarias.

La ley sólo obliga a asegurar contra el riesgo de incendio. En consecuencia, no están contemplados riesgos tales como sismos y otros acontecimientos de la naturaleza. No obstante esto, de todas maneras, se debe contemplar la posibilidad de que los copropietarios puedan acordar extender la cobertura a otros riesgos.

### **12.- De la seguridad.-**

La ley debe velar por la formulación reiterada de recomendaciones concretas y efectivas para hacer frente a distintas emergencias. Así, por ejemplo, debe ser obligatorio que en cada reunión de asamblea de copropietarios que se den a conocer las recomendaciones de seguridad integrada. De la misma manera, se deberá exigir a los encargados de la administración o a quienes hagan sus veces, la actualización de las medidas de seguridad, de modo que tengan plena vigencia en todo momento. También, resulta conveniente, recomendar la certificación del equipamiento de emergencia del condominio y la adopción de procedimientos y medidas de seguridad que sean conocidos por todos y cada uno de los ocupantes de las distintas unidades.

Deben quedar expresamente comprendidos dentro de los gastos comunes ordinarios aquellos derivados del entrenamiento y capacitación del personal que trabaja al interior del condominio. Ellos, además, deberán participar en la difusión de las medidas de seguridad.

### **13.- De la solución de conflictos.-**

Es bien sabido que un alto porcentaje de conflictos pueden ser resueltos sin la necesidad de llegar a los tribunales de justicia. Otros son actualmente atendidos con gran esfuerzo por unidades especializadas de municipios con más recursos. Lamentablemente, la solución arbitral implementada por la ley ha constituido un nulo aporte. Por lo tanto, se hace indispensable buscar vías más expeditas de solución de conflictos, por ejemplo, la mediación, como hoy ocurre en nuestro país en materia de familia.

### **14.- Competencia tribunales de justicia.-**

Se hace necesario aclarar ciertas dudas que se han presentado en la práctica respecto de la competencia de los tribunales para conocer algunas materias; por ejemplo, tratándose de indemnizaciones de perjuicios.

Don **MARCOS SEPÚLVEDA**, abogado asesor Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, refiriéndose al boletín N° 6206-14, señaló que el proyecto tuvo su origen en un trabajo preparado por la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad Internacional SEK, a través del Director de su Diplomado en Derecho Inmobiliario, profesor don Marco Antonio Sepúlveda Larroucau, con la colaboración del profesor ayudante de la cátedra de Derecho Inmobiliario, don Juan Pablo Sepúlveda Larroucau, en conjunto con el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G., a través de su Presidente, don Juan Carlos Latorre Nagel.

El proyecto consta de un artículo único, que modifica veintitrés artículos e incorpora dos nuevos artículos bis en la ley N° 19.537, y de un artículo transitorio que establece su fecha de entrada en vigencia y su aplicación a los condominios acogidos con anterioridad a la Ley de Propiedad Horizontal y a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.

El primer aspecto del proyecto que se debe considerar es, precisamente, su denominación, por cuanto recoge y, a la vez, destaca sus objetivos centrales: favorecer o fortalecer la participación de los copropietarios, con pleno respeto al principio de la autonomía de la voluntad, la conservación de los condominios y la transparencia en su administración. Como se podrá apreciar, todas las reformas propuestas dicen relación, de una forma u otra, con tales fines.

En cuanto a las reformas específicas que se proponen, dijo, a continuación pasamos a referirnos a ellas en el mismo orden numérico de los artículos que se modifican o que se agregan:

#### **1.- Artículo 1°:**

Se incorporan al régimen de copropiedad inmobiliaria los inmuebles emplazados en áreas que no se encuentren normadas por planes reguladores o que se encuentren ubicados fuera de los límites urbanos.

Cada vez es más frecuente encontrar en sectores rurales o en zonas cercanas al litoral parcelas residenciales o de agrado, que se han agrupado en condominios pero que no cuentan con normas especiales, como las de la Ley N° 19.537, que regulen el uso y administración de sus

espacios comunes, equipamientos, servicios, etc. Incluso, en aquellos casos en que los propios copropietarios han dictado reglamentos internos, no se cuenta con normas legales que permitan una aplicación efectiva y expedita de los mismos. Cabe hacer presente que esto último, también, ocurre con ciertos barrios a los cuales se les ha dotado de reglamentos con el objeto de regular algunos servicios comunes y su cobro a los distintos propietarios.

Por otra parte, al reformarse la ley, se deberán adoptar todos aquellos resguardos que impidan burlar la letra o el espíritu de cierta legislación especial; por ejemplo, la relativa a la superficie mínima de lotes resultantes de la subdivisión de predios rústicos.

**2.- Artículo 2º, n° 4, letra a):**

Se amplían los gastos comunes ordinarios de administración a la capacitación del personal del condominio, primas de seguros de incendio y adicionales, despacho y recepción de documentos, derechos notariales, fotocopias y otras formas de reproducción de documentos, elaboración y actualización de planes de emergencia y su difusión, y otros gastos de similar naturaleza.

Dada la redacción actual de la norma que se modifica, es factible concluir que ella tiene carácter taxativo, es decir, que sólo son gastos comunes ordinarios de administración aquellos pocos que en ella se mencionan: “los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan”.

**3.- Artículo 2º, n° 4, letra d):**

Se menciona, entre los gastos comunes ordinarios de uso y consumo, a título meramente ejemplar, aquellos que corresponden a aire acondicionado e internet.

**4.- Artículo 2º, n° 6:**

Se reemplaza la actual definición de copropietario hábil, por la siguiente: “aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de toda obligación para con el condominio, sea que derive de gastos comunes o de cualquier otra causa”.

**5.- Artículo 3º:**

Se agrega un nuevo inciso cuarto, el cual establece la obligación del administrador, cuando se efectuaren ampliaciones o construcciones en unidades del condominio, de solicitar un reavalúo al Servicio de Impuestos Internos, con el fin de proceder a una nueva determinación de los derechos que correspondan a las distintas unidades en los bienes comunes. La modificación de los respectivos porcentajes modificará de pleno derecho la proporción de contribución a gastos comunes, a contar del día 1º de enero del año siguiente.

**6.- Artículo 4º:**

Se modifica el privilegio de que goza el crédito derivado de gastos comunes, actualmente de cuarta clase y que prefiere a todos los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, a uno de primera clase, que prefiere después de los créditos enumerados en el artículo 2472 del mismo Código.

En general, la recaudación de los gastos comunes no sólo es un tema de interés particular, limitado a la esfera de los copropietarios y en general, del respectivo condominio, sino que, también, de interés general de la sociedad. En efecto, ello no sólo incide en la operación del condominio y en la plusvalía de cada una de las unidades, sino que, además, repercute en los barrios, comunas o ciudades del país, ya que la falta de una adecuada conservación se puede transformar no sólo en un problema estético, sino que en una pesada carga para todos, incluido el Estado. Extremando las cosas, la falta de conservación, incluso, podría generar el abandono de un condominio por parte de sus copropietarios.

Los mismos argumentos son extensivos a la recaudación de las cuotas del fondo común de reserva y del fondo de operaciones cuya creación se postula más adelante en este proyecto. Basta pensar, por ejemplo, en el peligro que puede derivar de la falta de ejecución de ciertas reparaciones urgentes, tanto para los copropietarios como para terceros.

#### **7.- Artículo 5°:**

Se establece que los gastos comunes deberán pagarse mensualmente dentro de los diez días siguientes a la fecha de emisión del respectivo aviso de cobro (esta es una novedad que pretende ordenar más este tema), salvo que el reglamento de copropiedad disponga otra cosa y que los intereses que no se paguen se capitalizarán mensualmente<sup>12</sup>, salvo que el mismo reglamento señale lo contrario. Además, se faculta al administrador para aplicar otros apremios establecidos en el reglamento de copropiedad o por la asamblea de copropietarios, tales como multas, suspensión de servicios que provea el condominio o impedir la utilización de bienes comunes señalados en las letras c) y d) del número 3 del artículo 2°.

El proyecto, en la modificación que introduce al inciso primero adolece de un error de transcripción. En efecto, la nueva oración que se incorpora debe decir "pagar mensualmente los gastos comunes, dentro de los diez días siguientes a la fecha de emisión del respectivo a viso de cobro o con".

Respecto de las multas reconocemos, dijo, que, tal vez, sería conveniente establecer algún límite (el proyecto no lo hace). En el caso de aquellas que se aplican por no pago de gastos comunes, siempre hemos interpretado que en caso alguno pueden exceder al interés máximo convencional para operaciones de crédito no reajustables<sup>13</sup>. Sin embargo, se nos presentan dudas respecto de aquellas multas que se aplican al interior del condominio como consecuencia de otras infracciones.

En relación con la suspensión del servicio eléctrico 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, se elimina la necesidad de que esté autorizado en el reglamento de copropiedad. Y se deja expresamente señalado que el pago parcial de la deuda no impedirá ni hará cesar obligatoriamente, según el caso, la aplicación de esta medida de apremio. La finalidad de esto último es impedir algo que algunos morosos intentan en la práctica para eludir la aplicación del apremio: pagar una

<sup>12</sup> Una solución similar contempla la Ley N° 18.010, en su artículo 9° inciso 3°, para las operaciones de crédito de dinero.

<sup>13</sup> Véase artículo 2° de la Ley N° 18.010.

de las tres cuotas adeudadas antes de que se produzca el corte efectivo del suministro.

Se agrega un nuevo inciso quinto, que impide la publicación de listados con la nómina de deudores morosos de gastos comunes, en lugares visibles del respectivo condominio, a los que tengan acceso personas ajenas al condominio. Se trata de una medida un tanto vejatoria y que, en la práctica, no ha dado los resultados esperados.

#### **8.- Artículo 6°:**

Se obliga a incluir en el aviso de cobro de gastos comunes los intereses, multas, contribuciones a los fondos de reserva y de operaciones e indemnizaciones fijadas en sentencias firmes y ejecutoriadas o en equivalentes jurisdiccionales.

Se faculta a la asamblea de copropietarios para autorizar al administrador para confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes, sin necesidad de que esté establecido en el reglamento de copropiedad.

Se agrega un nuevo inciso cuarto, que autoriza al administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, para confiar la cobranza y recaudación de los gastos comunes a terceros, la que, en todo caso, se deberá efectuar en conformidad a los avisos de cobro preparados por el propio administrador.

También, se agrega un nuevo inciso quinto para señalar de manera expresa que “todo lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad que diga relación con el cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, garantías, privilegios, inhabilidades y apremios aplicables a los deudores atrasados en el pago de gastos comunes o todo aquello que a este respecto se acuerde por la asamblea de copropietarios, se hará extensivo de pleno derecho a los intereses, multas, contribuciones al fondo de reserva y fondo de operaciones e indemnizaciones”. Quizás sería importante agregar de forma expresa que el atraso en su pago, también, devengará intereses moratorios.

Actualmente, en la ley existen graves vacíos y se presentan muchas dudas en torno a las materias señaladas en este nuevo inciso 5°. La ley, en diversas normas, sólo se refiere de manera expresa a los gastos comunes, guardando silencio respecto de intereses, multas, cuotas de fondo de reserva e indemnizaciones que el copropietario adeude al condominio. A modo de ejemplo, se pueden citar los actuales artículos 4°, que establece un privilegio de la cuarta clase sólo para el crédito por deudas de gastos comunes; 27, relativo al cobro ejecutivo de los mismos; y 32 inciso final, que entrega al conocimiento del juez de letras sólo el cobro de gastos comunes.

#### **9.- Artículo 7°:**

Se incorpora al fondo común de reserva los gastos de otras certificaciones que la ley, el reglamento de copropiedad o la asamblea establezca, el pago de indemnizaciones por años de servicio a los trabajadores del condominio y en general, a cualquier otro objeto que el reglamento de copropiedad o la asamblea determine. Cada partida de este fondo se deberá formar, mantener o incrementar en la forma que señala el actual inciso 1° del artículo 7°, pero se elimina la necesidad de asamblea extraordinaria para determinar el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes, en el caso que no lo fije el reglamento.

En vez de permitirse la creación de diversos fondos, se prefirió la alternativa de agregar al fondo común de reservas todas aquellas partidas que el reglamento o la asamblea de copropietarios determine.

Merece un comentario especial el tema de las indemnizaciones laborales. En efecto, para nadie puede pasar desapercibido el gravísimo problema que en la copropiedad inmobiliaria plantea la falta de flexibilidad laboral. Son frecuentes los casos en que no es posible o se hace en extremo difícil poder ponerle término a la relación laboral con trabajadores que ya no son necesarios, o que no tienen un comportamiento adecuado o las competencias requeridas. Ello también constituye una barrera para la contratación de nuevo personal más idóneo.

Como una fórmula para hacer frente a futuro a este problema hemos sugerido la posibilidad de evaluar la conveniencia de hacer aplicable a las copropiedades en general y a aquellas que tienen destino habitacional en particular, lo dispuesto en el artículo 163 del Código del Trabajo respecto de la terminación del contrato de los trabajadores de casa particular. Nos parece que los servicios que prestan mayordomos, conserjes, aseadores y otros en copropiedades con destino habitacional son muy similares a los descritos en el artículo 146 inciso 1° del Código del Trabajo como propios de trabajadores de casa particular. Además, en los condominios no se da la lógica tradicional del empleador que persigue fines de lucro y el trabajador que colabora en su obtención.

Sin embargo, el problema no sólo requiere una solución a futuro, sino que en el presente, ya que cientos de copropiedades en el país no están en condiciones de afrontar los costos que le impone la ley y, a veces, también hay que reconocerlo, la falta de previsión al no formarse fondos destinados hacer frente a indemnizaciones laborales y a otros gastos.

Por otra parte, con el fin de llenar un vacío de la ley, se incorpora en un nuevo inciso tercero la formación de un fondo de operaciones para financiar los gastos comunes ordinarios (en nuestra opinión, dijo, no resulta del todo claro que esto pueda considerarse comprendido en el concepto de "gastos comunes urgentes o imprevistos" del inciso primero del artículo 7°), cuando éstos se cobren por plazo vencido o bajo el sistema de rendición de gastos. Este fondo se formará, mantendrá o incrementará, según el caso, con el aporte de una cuota que determinará el Comité de Administración y se llevará en la cuenta corriente bancaria del condominio. Su monto se actualizará en las épocas y en los valores que el Comité de Administración juzgue necesario para el normal funcionamiento del condominio. Sin perjuicio de lo anterior, será especialmente responsable de la formación de este fondo la persona natural o jurídica propietaria del condominio a que se refiere el artículo 29, debiendo entregar el saldo del fondo que hubiere y una rendición de cuenta documentada al primer administrador del condominio. El fondo jamás podrá ser inferior, a lo menos, al equivalente a un mes promedio de gastos comunes.

Se agrega un nuevo inciso cuarto, disponiendo que las cuotas que fije el Comité de Administración para el fondo de operaciones no podrán exceder en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes del total del condominio.

#### **10.- Artículo 8°:**

Se posibilita, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios, el arriendo por hora de los estacionamientos de visitas.

Actualmente, una norma de dudosa legalidad, el artículo 12 inciso tercero del Reglamento de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, es decir, de inferior rango legal a la Ley N° 19.537, establece la prohibición de arrendarlos.

**11.- Artículo 9°:**

Se permite que aquellos bienes comunes que no pasen a dominio público en virtud del artículo 135 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios, en la medida que el plano regulador lo permita y previa consulta del respectivo Director de Obras, puedan cederse a dominio público. Con esto se pretende evitar la situación de abandono que se presenta respecto de ciertos bienes comunes que se encuentran abiertos a la comunidad y no pasan a dominio público conforme a la citada norma legal.

**12.- Artículo 13:**

Se faculta a la asamblea de copropietarios para que indique la forma en que cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común, según su destino, en caso de que el reglamento de copropiedad no lo haga, y sin perjuicio del "justo uso" de los otros copropietarios (el actual inciso 1° habla del "uso legítimo").

Se establece la posibilidad de que los titulares de derechos de uso y goce exclusivo en terrenos y espacios comunes queden obligados a contribuir al pago de gastos comunes, a la formación, mantención o incremento del fondo de reserva y formación, mantención o incremento del fondo de operaciones, en la forma y plazos que determine el reglamento de copropiedad o la asamblea de copropietarios.

Se agrega un nuevo inciso tercero, facultándose a la persona natural o jurídica propietaria del condominio para asignar a título oneroso terrenos y espacios colindantes con una unidad, y espacios destinados a estacionamientos, ya sea en la misma escritura pública que contiene el título traslativo de una unidad, en escritura pública separada, o en el reglamento de copropiedad a que se refiere el artículo 29. Esta asignación en caso alguno podrá afectar el justo uso y goce de otras unidades o bienes comunes del condominio y, mientras no se efectúe, el propietario no podrá impedir que tales bienes comunes sean usados por los copropietarios conforme a su destino. Una vez enajenadas todas las unidades del condominio, el ex propietario perderá de pleno derecho la facultad para efectuar la asignación.

También, se agrega un nuevo inciso cuarto, disponiendo que toda asignación en uso y goce exclusivo podrá ser pura y simple o sujeta a modalidades y deberá singularizar la unidad a la cual accederá. Además, las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y espacios comunes, deberán inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces.

Actualmente, la escasa regulación de los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes presentan una serie de vacíos y dudas, los que mediante estas modificaciones se pretenden llenar y aclarar. Incluso, en la práctica, se dan situaciones que son de muy dudosa legalidad y que se toleran por ignorancia, por falta de una reglamentación adecuada o, lisa y llanamente, se hace la "vista gorda".

**13.- Artículo 14:**

Se contempla la posibilidad de arrendar espacios ubicados en los bienes comunes a que se refieren la letras a), b) y c) del numeral 3 del artículo 2°, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios y, siempre y cuando no se afecte la existencia, seguridad y conservación del condominio o se impida a los copropietarios el uso y goce de sus respectivas unidades. Por ejemplo, estamos pensando en el arriendo de un espacio para la colocación de una antena o de publicidad.

**14.- Artículo 17:**

Se establece que todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto mediante consulta escrita o, en su defecto, por los copropietarios reunidos en asamblea.

Quizás aquí se encuentra una de las principales novedades de este proyecto de ley, la que pretende asegurar una mayor participación de los copropietarios, evitando, además, muchos de los conflictos que se generan con ocasión de las asambleas de copropietarios. Las asambleas resultan afectadas por diversos fenómenos humanos de todos conocidos, lo que entorpece o, incluso, imposibilita la adopción de acuerdos. A ello se suma que en diversas ocasiones asumen un rol protagónico los copropietarios más conflictivos, quienes, además, intentan manejarlas conforme a sus intereses.

En relación con la cuenta de la administración que debe efectuarse una vez al año en la asamblea ordinaria, se reemplaza la palabra “documentada” por la expresión “fiel y detallada”. Resulta absurdo exigir al Comité de Administración o al administrador que concurran a una asamblea de copropietarios con toda la documentación que respalda cada uno de los movimientos contables del condominio. Distinto es que se deba llevar cuenta documentada, tal como se exige en el nuevo artículo 23 bis que se propone, lo que es fundamental para efectos contables o para realizar una auditoría en caso que la cuenta no sea aprobada o existan dudas respecto de la gestión.

Asimismo, se exige que de toda la información referente a los ingresos y egresos del respectivo período, a fondos de reserva y de operaciones, a saldo en cuenta corriente bancaria y toda otra información financiera relevante, se rinda cuenta por escrito.

Se baja el porcentaje de derechos en el condominio para que los copropietarios puedan solicitar que se cite a asamblea extraordinaria, de quince a diez por ciento. En general, es una constante de este proyecto bajar los quórum de copropietarios, a fin de trabar lo menos posible la administración del condominio y de permitir la participación de aquellos que tienen interés en la marcha y conservación del condominio.

Todas las materias que conforme al artículo 17 son materia de sesiones ordinarias o extraordinarias, podrán ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el residente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18 o en otra forma que determine el reglamento de la ley. La consulta deberá ser acompañada de la información que facilite su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aprobación o rechazo por parte de los copropietarios, dentro del plazo que la misma consulta señale, el cual no podrá ser inferior a quince días. Transcurrido el plazo, aquellos copropietarios que no hubieren contestado se entenderá que

aprueban el acuerdo (nos parece que esto último será un importante incentivo para que exista más participación). El quórum para adoptar acuerdo será el mismo establecido en la ley para adoptar acuerdos en asambleas de copropietarios, según la materia de que se trate. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses. Concluido el proceso, el administrador, dentro de un plazo que no podrá exceder a quince días, deberá comunicar por escrito a los copropietarios el resultado de la consulta.

Se agrega un nuevo inciso séptimo, que establece que los acuerdos adoptados mediante consulta escrita y que sean materia de asamblea extraordinaria de copropietarios, deberán reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio e insertarse en ella los documentos necesarios en la forma prevenida en el artículo 410 del Código Orgánico de Tribunales. En la misma escritura pública deberá dejarse constancia de las unidades cuyos propietarios aprobaron, rechazaron o no contestaron la consulta dentro de plazo.

#### **15.- Artículo 18:**

Además del presidente del Comité de Administración y del administrador, se faculta a la persona que sea designada para tal efecto, para citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente y por escrito (es decir, la citación personal se debe hacer por escrito), de lo que se dejará debida constancia, o mediante la publicación de avisos en lugares destacados del condominio y comunicación escrita (es decir, se elimina la necesidad de carta certificada, y se agrega la obligación de publicar avisos) o en la forma que determine el reglamento de la ley, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubiere datos registrados en la oficina de la administración o en la Secretaría Municipal cuando se tratare de condominios de viviendas sociales, para el envío de comunicaciones escritas, se entenderá para todos los efectos que los copropietarios tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios, correos electrónicos, teléfonos y demás datos que establezca el reglamento de la ley; es decir, además de la exigencia actual del domicilio, se agregan otros datos importantes.

#### **16.- Artículo 19:**

Se bajan en un diez por ciento los quórum para constituir asambleas de copropietarios y para adoptar acuerdos.

Se rebaja el quórum para acordar la modificación del reglamento de copropiedad en segunda citación, a 50%.

Tal como ya se explicó, dijo, es una constante de este proyecto el rebajar los quórum de copropietarios, con el fin de no entorpecer la administración del condominio y de permitir a quienes estén verdaderamente interesados en su marcha y conservación, puedan adoptar acuerdos. Además, ello es un síntoma de mayor confianza hacia los copropietarios, respetándose así el principio de la autonomía de la voluntad. Si los quórum son muy altos, quiere decir que no hay confianza por parte del legislador acerca del buen criterio de cada uno de los copropietarios.

Sin embargo, la modificación del porcentaje de los derechos de los copropietarios en los bienes de dominio común y la modificación o extinción de los derechos de uso y goce exclusivo en los mismos, requerirá del voto conforme de la unanimidad de los copropietarios. Esto se explica porque se trata de derechos adquiridos, incluso muchas veces a título oneroso.

Se agrega un nuevo inciso séptimo, el cual dispone que el reglamento de copropiedad no podrá fijar mayorías superiores o inferiores, para constituir asambleas o para adoptar acuerdos. En armonía con esta disposición se elimina en el artículo 20 inciso cuarto la referencia al reglamento de copropiedad, se suprime la letra i) del artículo 28 y se modifica el artículo 29. Se trata de impedir que, vía el reglamento de copropiedad, se vulnere el referido principio de la autonomía de la voluntad, lo que resulta más peligroso cuando es obra de una sola persona (el propietario del condominio).

Lamentablemente, la inmensa mayoría de los reglamentos de copropiedad que son dictados por el primer propietario del condominio son fruto de la práctica reiterada y poco prolija del "copy and paste", siendo demasiado frecuente detectar reglas que no son aplicables al respectivo condominio e, incluso, algunas francamente absurdas o que constituyen verdaderos excesos, o que faltan otras que si son necesarias; el resto suele ser copia literal de la ley. En más de alguna ocasión, incluso, nos ha tocado observar que se han citado normas legales derogadas.

#### **17.- Artículo 20:**

Sólo los copropietarios hábiles podrán concurrir con voz y voto (antes tenían derecho a voz) a los acuerdos que se adopten en la asamblea, salvo para aquellas materias que respecto de las cuales la ley exige unanimidad. Asimismo, sólo los copropietarios hábiles que, además, en los últimos doce meses no hayan estado morosos en el pago de dos o más cuotas continuas o discontinuas de gastos comunes y que durante el mismo período no hayan sido declarados culpables de infringir normas legales aplicables a la copropiedad inmobiliaria, el reglamento de copropiedad, acuerdos legalmente adoptados por la asamblea de copropietarios o por el Comité de Administración e instrucciones impartidas legalmente por el administrador, podrán optar a cargos de representación del condominio. Se trata de que las personas más idóneas y menos conflictivas ocupen estos cargos. Asimismo, dado que el proyecto no lo hace, nos parece que sería muy útil señalar expresamente que quien no cumpla con lo anterior tampoco podrá concurrir a la asamblea en representación de otros copropietarios.

En el inciso cuarto se suprime la referencia al reglamento de copropiedad.

El libro de actas podrá, también, quedar bajo la custodia de la persona que al efecto designe el Comité de Administración.

Para las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17 se reemplaza la asistencia obligatoria de un notario por la de un abogado, quien se desempeñará como secretario de actas, la firmará conjuntamente con los miembros del Comité de Administración o los copropietarios que la asamblea designe.

Se agrega un nuevo inciso séptimo, que obliga al administrador o a la persona que se designe al efecto a informar por escrito a cada copropietario, dentro del plazo máximo de treinta días contado desde la

celebración de la respectiva asamblea, los acuerdos adoptados en ella. Nos parece que es una norma muy razonable y que le da mayor transparencia a la administración del condominio. No se estableció la obligatoriedad de que se enviara una fotocopia del acta de la asamblea, dado que en ciertos casos podría traducirse en un trámite muy oneroso para el condominio.

**18.- Artículo 21:**

Se suprime la posibilidad de que sea designado miembro del Comité de Administración el cónyuge del copropietario. En lo personal, tenemos dudas respecto de esta modificación.

Si un miembro del Comité de Administración llegare a adeudar dos o más cuotas continuas o discontinuas de gastos comunes o que sea declarado culpable de infringir normas legales aplicables a la copropiedad inmobiliaria, el reglamento de copropiedad, acuerdos legalmente adoptados por la asamblea de copropietarios o por el Comité de Administración e instrucciones impartidas legalmente por el administrador, cesará de inmediato en sus funciones. De esta manera se pretende evitar que el cargo sea ocupado de manera abusiva por algún copropietario.

Salvo que el número de copropietarios fuere inferior (así es en la actualidad) o que no hubiere postulantes para integrar el Comité de Administración, de lo que se dejará constancia, estará compuesto a lo menos de tres personas.

Los miembros del Comité de Administración dejan de ser reelegibles indefinidamente, salvo que no hubiere otros postulantes para integrarlo, de lo cual se dejará constancia. Sólo podrán ser reelegidos para un período consecutivo más. Se pretende fomentar que la mayor cantidad de copropietarios puedan pertenecer al Comité de Administración y evitar que, en ciertos casos, malos elementos se perpetúen en el cargo.

Se agrega un nuevo inciso séptimo, que exige que de los acuerdos del Comité de Administración se deje constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros asistentes a la reunión y quedará bajo la custodia de su presidente o de quien al efecto se designe por el propio Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con una multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia, siendo solidariamente responsables los miembros del Comité de Administración y la persona designada al efecto para custodiar el libro, si no fuere miembro de este.

**19.- Artículo 22:**

Las partes deberán velar porque el contrato con el administrador sea escriturado a la brevedad, consignándose especialmente todo aquello que no conste en el acta.

El Comité de Administración sólo podrá removerlo previa consulta escrita a los copropietarios. Esto se funda en que no es poco frecuente que un administrador que cuenta con el apoyo de la mayoría de los copropietarios es cesado en sus funciones por tener desavenencias con algún miembro del Comité de Administración y, en muchas ocasiones, derivadas de incumplimientos de este último.

**20.- Nuevo artículo 23 bis:**

Se obliga al administrador a llevar cuenta fiel, exacta y documentada de su administración y a rendirla a lo menos una vez al año, al término de su gestión y cada vez que lo solicite la asamblea de copropietarios. Será responsable hasta de la culpa leve y los créditos que pudiere tener el condominio en su contra gozarán de un privilegio de la cuarta clase, que preferirán, cualquiera sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil. Estas últimas son reglas básicas que, en general, el Código Civil hace aplicables a quienes administran intereses ajenos.

La asamblea de copropietarios podrá solicitar al administrador la contratación de un seguro de responsabilidad civil para responder por eventuales daños al condominio, copropietarios o terceros que le pudieren ser imputables.

**21.- Artículo 27:**

En una materia tan importante como lo es el título ejecutivo para el cobro de gastos comunes, cuesta determinar exactamente lo que significa que el aviso de cobro debe ser “extendido de conformidad al acta” (de la asamblea de copropietarios), por lo que se elimina esta frase.

**22.- Artículo 28:**

En atención a lo establecido en el nuevo inciso séptimo del artículo 19, se suprime la letra i), según la cual el reglamento de copropiedad podrá tener por objeto, lo siguiente: “Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19”.

**23.- Artículo 29:**

Por la misma razón expresada en el numeral precedente, no se hace necesario, en relación con el primer reglamento de copropiedad, dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, que se diga que no podrán fijarse en él mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19.

**24.- Artículo 30:**

Se baja de 75% a dos tercios las unidades enajenadas de un condominio nuevo para que el administrador “pueda” (actualmente la norma dice “deberá”) convocar a asamblea extraordinaria para que se pronuncie sobre la mantención, modificación o sustitución del reglamento de copropiedad dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio. Es decir, además de bajarse el quórum, se transforma en algo facultativo, ya que la experiencia ha demostrado que, en general, no se cumple con el llamado a asamblea.

**25.- Artículo 33:**

Se intenta aclarar que será competencia de los juzgados de policía local las contiendas “que surjan en el ámbito de este régimen especial de propiedad inmobiliaria” y que se promuevan no sólo entre los copropietarios o entre estos y la administración, sino que, también, entre los copropietarios y la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, o entre la asamblea de copropietarios, el Comité de Administración y el administrador.

Tratándose de las acciones civiles encaminadas a obtener la reparación de todo daño derivado de la infracción de normas legales aplicables a la copropiedad inmobiliaria, al reglamento de copropiedad, acuerdos legalmente adoptados por la asamblea de copropietarios o por el Comité de Administración e instrucciones impartidas legalmente por el administrador, los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier otro título de una unidad víctimas del daño y el administrador o quien represente judicialmente al condominio, cuando este fuere la víctima, también podrán ejercerlas ante el juez de letras respectivo. Sin embargo, admitida a tramitación la demanda conforme al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, la demanda no se podrá deducir nuevamente ante el respectivo juez de letras.

Las modificaciones anteriores se fundan en la necesidad de aclarar ciertas dudas que se han presentado en la práctica jurisprudencial en torno a la competencia de los tribunales para conocer ciertas materias. Una de ellas es lo referente a las indemnizaciones de perjuicios, en que algunos jueces de policía local se han declarado competentes, otros incompetentes y otros distinguen según la naturaleza de la causa del daño (por ejemplo, distinguen según cual sea el origen de una filtración). En aquellos casos en que el problema deriva del incumplimiento de la ley N° 19.537, incluso, se ha presentado la duda de si este incumplimiento, previamente, debe ser determinado por los juzgados de policía local, para luego discutir la indemnización ante los juzgados de letras.

Por otra parte, es importante tener presente que los jueces de policía local tienen otras inquietudes en relación a sus funciones en el ámbito de la ley N° 19.537; por ejemplo, competencia más demarcada, a fin de evitar que se les hagan toda clases de peticiones; necesidad de asistencia con abogado, salvo en casos muy calificados; desformalizar el juicio, a fin de que el juez, si fuere necesario, pueda resolver "in actum" e "in situ"; etcétera.

#### **26.- Nuevo artículo 34 bis:**

Es sabido que la solución arbitral implementada en la ley N° 19.537 ha constituido nulo aporte. Ello, sumado a la necesidad de no llevar todos los problemas a los tribunales, hace indispensable buscar vías alternativas y más expeditas para resolver los conflictos. Por lo tanto, no resulta extraño que se establezca la opción de que, en forma previa a la presentación de una denuncia, querrela infraccional, demanda civil o solicitud para la designación de árbitro, se pueda recurrir voluntariamente a mediación, es decir, a aquel sistema de resolución de conflictos en el que un tercero imparcial, sin poder decisorio, llamado mediador, ayuda a las partes a buscar por sí mismas una solución al conflicto y sus efectos, mediante acuerdo.

El proceso de mediación no podrá durar más de treinta días, contado desde que se haya realizado la sesión inicial de mediación. Las partes, de común acuerdo, podrán ampliar este plazo hasta por treinta días más. Durante el plazo de mediación podrán celebrarse todas las sesiones que el mediador y las partes estimen necesarias, en las fechas que de común acuerdo se determine. Podrá citarse a las partes por separado.

En caso de llegarse a un acuerdo sobre todos o algunos de los puntos sometidos a mediación, se dejará constancia de ello en un acta de mediación, la que, luego de ser leída por las partes, será firmada por ellas y por el mediador, quedando una copia en poder de cada una de las partes y otra en el registro de documentos del condominio.

Si una de las partes lo solicitare, el acta deberá ser remitida por el mediador al respectivo juzgado de policía local para su aprobación en todo aquello que no fuere contrario a derecho. Aprobada por el juez, tendrá valor de sentencia ejecutoriada.

Si la mediación se frustrare se levantará, asimismo, un acta en la que se dejará constancia del término de la mediación, sin agregar otros antecedentes, la que será firmada por el mediador. En lo posible también será firmada por las partes y se entregará copia a aquella que lo solicite.

Para ser mediador se requerirá poseer un título profesional idóneo de una institución de educación superior del Estado o reconocida por este.

Los servicios de mediación serán de costa de las partes.

### **27.- Artículo 36:**

Todas las unidades de un condominio deberán asegurarse, por su valor de reposición, contra riesgo de incendio y demás riesgos que señale el reglamento de la ley, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Este seguro será contratado por el administrador y su monto se indicará de manera desglosada en el aviso de cobro de gastos comunes. Este seguro será necesariamente tomado en consideración por los bancos, compañías de seguros y otras instituciones financieras o de crédito en aquellas operaciones de crédito de dinero que los copropietarios o el condominio contraten con ellas. La asamblea de copropietarios también podrá acordar cubrir otros riesgos, tales como sismos, actos terroristas u otros.

La fórmula que, actualmente, contempla la ley en tan importante materia presenta serios inconvenientes. En efecto, para poder cumplir con ella, entre otras cosas, se hace necesario que las materias mínimas aseguradas por cada uno de los copropietarios sean las mismas y, lo que es más difícil y casi imposible de controlar, que todas las pólizas estén pagadas y vigentes.

El plan de siniestros será sometido a la aprobación de la asamblea de copropietarios, pero no será necesario que tenga el carácter de extraordinaria.

Por su parte, el administrador deberá velar por la formulación reiterada de recomendaciones concretas y efectivas para hacer frente a emergencias. Además, deberá recomendar la certificación de equipos de emergencia del condominio y la adopción de procedimientos y medidas de seguridad que sean conocidos por todos y cada uno de los ocupantes de las distintas unidades, y el entrenamiento y capacitación del personal que trabaja en el condominio. Esto último resulta fundamental a la hora de evitar mayores desgracias.

Hoy en día, muchos de aquellos condominios que efectivamente tienen un plan de emergencia, en la práctica, lo que tienen es un manual voluminoso que nadie conoce. Es decir, se trata de planes, cuando los hay, que sólo buscan cumplir con la letra de la ley, lo que resulta particularmente grave.

**28.- Artículo transitorio:**

Finalmente, el proyecto de ley contempla la siguiente norma de derecho transitorio o intertemporal: “La presente ley se aplicará a contar de su fecha de publicación en el Diario Oficial, incluso a los condominios acogidos con anterioridad a la Ley de Propiedad Horizontal y a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. No obstante lo anterior, continuarán aplicándose a dichos condominios las normas de sus respectivos reglamentos de copropiedad, si lo tuvieran, en todo aquello que no fuere contrario a las disposiciones de la presente ley”.

Doña **MARÍA EUGENIA ESPINOZA**, jueza de policía local de Colina, expresó que existe la necesidad de estudiar más a fondo la aplicabilidad de la ley de copropiedad inmobiliaria a las comunidades surgidas a partir de subdivisiones efectuadas, normalmente conforme al decreto ley N° 3516, de 1980, en sectores rurales, porque se trata de comunidades regidas por el derecho común, que carecen normalmente de bienes comunes y de obras de urbanización, razón por la cual estima que producirá un efecto pernicioso esta aplicación; que se debe Delimitar con precisión cuáles temas o problemas relativos a la administración serán sometidos a la jurisdicción de los jueces de policía local, estimando que debiera restringirse a temas jurídicos y no a los vinculados a la convivencia, y que se precisa establecer como obligatorio el procedimiento de la mediación, antes de llevar el conflicto a la sede jurisdiccional, aplicando el sistema de los condominios de tipo social.

Don **ALEJANDRO COOPER**, Juez de Policía Local de Las Condes, señaló que se debe establecer, en forma obligatoria, el procedimiento de la conciliación, a cargo de oficinas organizadas por los municipios respectivos, en forma previa a llevar el conflicto al tribunal; que se requiere derivar el conocimiento de las acciones indemnizatorias a la justicia civil, dado que se trata de una acción que requiere, por su naturaleza, el patrocinio de un abogado, y que se posibilite la aplicación de una multa, en forma personal, al administrador, cuando no cumpla con los requerimientos del Juzgado de Policía Local, especialmente en orden a entregar documentos de administración y contabilidad.

Don **JOSÉ MANUEL FIGUEROA**, abogado, expresó que -respecto de la moción signada con el número 6206-14- se pretende modificar el art. 1º, inciso tercero de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, conforme al cual sólo pueden acogerse a esta ley especial propiedades “emplazadas en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al art. 55 del DFL 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

El propósito del proyecto sería que los propietarios de construcciones en parcelas de agrado puedan tener el mismo régimen legal – especialmente en cuanto a Reglamento de Co-Propiedad obligatorio - que los co-propietarios de condominios urbanos, para facilitar el cumplimiento de obligaciones comunes, como ser las derivadas de servicios de portería, acceso centralizado, servicios de seguridad, piscinas, canchas para deportes, etc.

Estimó que el proyecto – bajo una apariencia inofensiva y plausible – altera gravemente el régimen de la planificación urbana de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ya que todo el sistema de la ley N°19.537 sobre condominios, está basado en la aplicación de la normativa urbanística referida a las propiedades en áreas normadas por Planes Reguladores o que cuenten con “límite urbano”.- . Esta normativa incluye, desde

luego, estrictas exigencias en cuanto a la urbanización de los terrenos sobre los cuales se quieran emplazar construcciones, haciéndose exigible al urbanizador la cesión obligatoria y gratuita de parte del terreno a urbanizar, para destinarlo a calles públicas, áreas verdes, desarrollo de actividades deportivas, espacios para equipamiento comunitarios, etc.

Las denominadas “parcelas de agrado” no están obligadas a cumplir con ninguna de las exigencias urbanísticas de la L.G.U.C., porque no tienen un fin habitacional, su destino es agrícola y la propia Ley (D.L.3.516 del año 1980) prohíbe su cambio de destino de agrícola a urbano, salvo las situaciones excepcionadas contempladas en el art. 55 de la ley antes citada.

Si los propietarios de “parcelas de agrado” pudieran acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se establecería un régimen legal absolutamente discriminatorio e injusto, en cuanto a que existirían condominios al interior del “límite urbano”, que tendrían que cumplir con todas las exigencias urbanísticas de la L.G.U.C., - especialmente las relativas a urbanización y cesión de terrenos – junto a condominios fuera del límite urbano, que no cumplirían con ninguna de las exigencias de la L.G.U.y C., pero que gozarían del mismo régimen legal que los primeros.

El proyecto de ley constituiría un incentivo perverso para desarrollar proyectos de construcción al margen de la planificación urbana, con las gravísimas consecuencias que ello involucra para el desarrollo de la ciudad. Éste invoca como fundamento la necesidad de que los propietarios de los condominios agrícolas – conocidos como “parcelas de agrado” deban respetar los reglamentos que se dicten para regir sobre ellos, con el fin de regular adecuadamente los bienes y equipamientos comunes., ya que se indica que los reglamentos actuales de estas parcelaciones agrícolas no tendrían fuerza legal sobre sus propietarios. Pienso que esta afirmación no es exacta, ya que conforme al principio general del art. 1.545 del Código Civil, todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. Es efectivo, que en estas parcelaciones no es obligatoria la formulación de un Reglamento de Copropiedad, por lo que su omisión puede dificultar gravemente las relaciones de interés común de los parceleros; sino embargo, para subsanar esta situación bastaría con incorporar a la normativa legal aplicable a estas parcelaciones, esto es, el D.L.3.516 del año 1980, una norma que estableciere la obligatoriedad de formular este Reglamento como requisito previo a las ventas de parcelas que se efectúen y que, posteriormente, pueda modificarse por una mayoría (v.gr. del 65%) de los dueños de parcelas.

Este Reglamento debería establecer los bienes que tendrían el carácter de bienes comunes, ya que en las parcelaciones actuales muchas veces simplemente se vende una parcela, sin incluir la enajenación de una cuota sobre bienes comunes (v.gr. caminos interiores, canchas deportivas, etc.), por lo que ,en la realidad, los Reglamentos que se formulan tienen el carácter de Reglamentos de Administración , pero no de copropiedad, ya que este instrumento jurídico requiere la existencia de bienes comunes.-. También la norma que propicio podría establecer el carácter de título ejecutivo de la cuenta de gastos comunes a los parceleros, formulada en la forma que indique el Reglamento de Co-propiedad de la parcelación.

Lo que, sin embargo, no estimó admisible es modificar el art. 1<sup>a</sup> de la ley 19.537 sobre Condominios urbanos, haciendo un

saco común de los condominios urbanos con la situación de las parcelas de agrado.

2.- Ampliación definición gasto común de administración (letra a N° 4 artículo segundo).

Propuso incluir también dentro de dicha definición, “los honorarios por prestaciones de servicios, tales como; contadores, abogados, notarios, informes técnicos, u otros de similar naturaleza”.

3.- Ampliación definición gastos comunes de uso y consumo (letra d) N° 4 artículo segundo).

Concordó con lo propuesto y sugirió incluir dentro de dicha definición “el servicio colectivo de agua caliente”.

4.- Ampliación concepto “copropietarios hábiles”. (número 6° artículo segundo)

Se manifestó partidario de no innovar sobre la materia, toda vez que ampliar el concepto de hábil no solamente al hecho de encontrarse al día en el pago de los gastos comunes, sino que de cualquiera otra obligación para con el condominio, cualquiera sea su causa, es un concepto demasiado amplio, que puede ser fuente de conflictos permanentes, como asimismo, objeto de arbitrariedades por parte de los órganos de administración, (trasformándolos en juez y parte), lo que dejaría en un estado de indefensión al copropietario moroso.

5.- Reavaluos fiscales en caso de ampliaciones y construcciones en unidades: modificación de cuadro de porcentaje de los derechos en los bienes comunes.

Manifestó su disconformidad con la propuesta por las siguientes razones :

5.1.- La modificación de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, implica desde el punto de vista jurídico, una alteración o modificación en sus respectivos derechos de propiedad, razón por la cual la actual ley exige que dicha modificación, sea acordada por la unanimidad de los copropietarios del condominio (100% de los derechos).

5.2.- Que modificar el avalúo fiscal de una unidad objeto de una ampliación o construcción, para posteriormente determinar el nuevo porcentaje que le corresponde a dicha unidad, en los bienes comunes del edificio, significará a su vez disminuir el derecho de propiedad del resto de los copropietarios, sin su consentimiento, toda vez que el prorratio total del condominio, deberá siempre sumar 100%.

5.3.- Que los actuales artículo 3° y 4° de la ley 19.537, establecen en principio básico en la materia, esto es, que los gastos comunes se pagan en la misma proporción del derecho que le corresponde en los bienes comunes, salvo que el propio reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución, por lo que es plenamente válido y frecuente encontrar Reglamentos de Copropiedad que contienen porcentajes de dominio sobre los bienes comunes, diferentes a los porcentajes de contribución al pago de los gastos comunes.

6.- Crédito gastos comunes (inciso cuarto artículo 4º)

La propuesta en orden a mejorar el crédito de gastos comunes, (de cuarta clase al de primera clase), le pareció interesante, sin perjuicio de que dicha modificación debilitará la garantía de los acreedores hipotecarios, con la consiguiente dificultad en el otorgamiento de créditos para la compra de viviendas.

7.- Plazo para el pago de los gastos comunes (artículo 5º inciso primero)

Manifestó su conformidad con la propuesta, complementándola con la siguiente frase : "salvo que el reglamento de copropiedad establezca una periodicidad o plazo diferentes".

8.- Capitalización de intereses y aplicación de otros apremios en caso de morosidad, tales como; multas, suspensión de servicios o impedir la utilización de bienes comunes. (artículo 5º)

8.1.- Coincidió en que los intereses que no se paguen, se capitalicen mensualmente.

8.2.- La aplicación de apremios son medidas excepcionales y restrictivas que deben consagrarse en forma excepcional por la ley, pues pueden afectar el derecho de propiedad protegido constitucionalmente.-

8.3.- La actual ley permite en forma excepcional, -constituyendo el único caso contemplado en el ordenamiento jurídico vigente y de larga discusión parlamentaria,- el corte del suministro eléctrico frente a la morosidad en el pago de los gastos comunes.

8.4.- La aplicación de multas por sobre el interés máximo convencional, y la suspensión de servicios, y/o impedir la utilización de bienes comunes en caso de morosidad, constituyen medidas que afectan los derechos de los copropietarios del Edificio, y eventualmente podrían ser aplicadas en forma arbitraria y sin la aplicación de un debido proceso judicial.

9.- Pago parcial (artículo 5º inciso tercero).

9.1.- Sobre el particular deben aplicarse las normas generales del pago establecidas en los artículos 1.591 y siguientes del Código Civil, esto es, la aceptación del pago parcial es una facultad del acreedor (pero no una obligación), constituyendo una obligación del deudor el pago total, íntegro y oportuno.

9.2.- Conforme a lo anterior, el administrador bajo el régimen actual, está facultado pero no obligado, a recibir pagos parciales a la deuda.

9.3.- Situación distinta es la que se plantea frecuentemente, respecto a los pagos parciales que efectúan los deudores morosos, sin el consentimiento ni aprobación del administrador, mediante el depósito directo en la cuenta corriente de la comunidad, o mediante transferencias electrónicas, hecho que debiera ser regulado mediante las modificaciones a la actual legislación.

- 10.- Publicación listado de morosos (artículo 5º)
- 10.1.- Constituye una medida eficiente para combatir la morosidad, la publicación de un listado con los copropietarios morosos de gastos comunes, en lugares visibles del condominio, como asimismo, en la liquidación mensual de gastos comunes, por lo que eliminar dicha herramienta, dificultará el oportuno cobro de los gastos comunes, teniendo presente que las medidas contempladas en el ordenamiento jurídico, son a veces insuficientes.
- 10.2.- Por lo tanto, manifestó su disconformidad con la prohibición en orden a publicar listados de deudores morosos de gastos comunes.
- 10.3.- Dijo ser partidario de estudiar la factibilidad de incluir la morosidad en el pago de los gastos comunes, dentro de aquellos datos personales relativos a obligaciones económicas, financieras, bancarias o comerciales, susceptibles de ser publicadas en registros de bancos de datos, tales como DICOM u otros, toda vez que no vemos razón de que ciertas obligaciones que constan en letras de cambio, pagarés, cheques o incumplimiento de deudas derivadas de de mutuos hipotecarios, préstamos o créditos de banco, puedan ser publicadas en bancos de datos, y no así las deudas de gastos comunes.
- 11.- Aviso de cobro (art. 6º): Propuesta en orden a incluir en dicho concepto no solamente el gasto común, sino que también los intereses, multas, contribución al fondo de reserva, operacional e indemnizaciones fijadas por sentencias.
- 11.1.- Concordó con dicha propuesta.
- 12.- Presupuestos estimativos de gastos comunes (artículo 6º inciso segundo).
- 12.1.- Coincidió en que sea la asamblea, ya sea ordinaria o extraordinaria, la que establezca la facultad de confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados.
- 13.- Cobranza de gastos comunes por terceros (artículo 6º).
- 13.1.- Constituye una de las facultades y obligaciones propias de todo administrador, efectuar justamente la cobranza y recaudación de los gastos comunes a los copropietarios del condominio, por lo que confiar dicha gestión a terceros, significa que las funciones del administrador, las delegue en una tercera persona.
- 13.2.- Sin perjuicio de lo anterior, estimó en todo caso que debe ser una facultad de la asamblea y no del Comité de Administración, confiar la cobranza y recaudación de los gastos comunes a terceros, teniendo en consideración que dicha cobranza, generará posiblemente un gasto adicional, ya sea a la comunidad o a cada uno de los respectivos copropietarios, que deberá ser previamente aprobado.
- 14.- Aplicación del concepto de gastos comunes, al fondo de garantía, privilegio, inhabilidades y apremios a los intereses, multas, contribuciones, fondo de reserva y fondo operaciones e indemnizaciones (artículo 5º).

- 14.1.- Concordó con la propuesta.
- 15.- Ampliación destino fondo de reserva.
- 15.1.- Coincidió con la propuesta de que sea la asamblea ordinaria de copropietarios o el reglamento de copropiedad, el que fije el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes, para formar e incrementar el fondo de reserva, eliminando de esta forma la exigencia de que sea una asamblea extraordinaria.
- 15.2.- No concordó con el destino que se le quiera dar a dichos fondos, toda vez que por esencia, el fondo de reserva está destinado a urgencias, imprevistos o gastos mayores o reparaciones de carácter grave, por lo que extenderlo a otros destinos, como el pago de indemnizaciones por años de servicios o a cualquier otro objeto que determine el Reglamento de Copropiedad o la asamblea, desnaturalizará dicho fondo, y en la práctica no se conseguirá el objetivo deseado.
- 15.3.- Además, estimó necesario legislar en relación a determinar con claridad y precisión, quién y bajo que requisitos, es el órgano que autoriza el uso del fondo de reserva, como asimismo su obligación de rendir cuenta respecto de dicho fondo.
- 16.- Creación del fondo operacional (artículo 7º)
- 16.1.- Estimó positivo la consagración legal del fondo operacional, en cuyo caso sugiero que el monto de la cuota, quede fijada en el reglamento de copropiedad, o sea determinada por la asamblea de copropietarios, siendo este último órgano al que le corresponderá la actualización y fijación de los valores en el futuro.
- 17.- Arrendamiento estacionamientos de visita por hora (artículo 8º)
- 17.1.- Se manifestó de acuerdo con la propuesta, con el fin de racionalizar y aprovechar el uso de dichos bienes comunes, debiendo eso sí precisarse, si el ente que acordará su arriendo será la asamblea ordinaria o extraordinaria de copropietarios.
- 18.- Cesión a dominio público de bienes comunes (artículo 9º).
- 18.1.- No vió inconveniente en la propuesta, en la medida que dicha cesión sea adoptada por la unanimidad de los derechos de los copropietarios (100% de los derechos).
- 19.- Uso de los bienes comunes (artículo 13)
- 19.1.- Se manifestó de acuerdo con la propuesta a excepción del término empleado “justo uso.” En reemplazo sugirió mantener la expresión actualmente vigente “uso legítimo”.
- 20.- Bienes comunes de uso y goce exclusivo: Situación legal Gastos comunes. (artículo 13)

20.1.- No sólo debiera regularse la situación del sujeto obligado a efectuar los gastos de mantención del bien dado en uso y goce exclusivo, sino que también los gastos de reparación del mismo.

20.2.- Conforme al sistema de la Copropiedad Inmobiliaria, no procede que los titulares de los derechos de uso y goce exclusivo de los bienes comunes, queden obligados a contribuir al pago de los gastos comunes, toda vez que, conforme al ordenamiento jurídico vigente, son exclusivamente los propietarios de las unidades vendibles, los que se encuentran obligados al pago de los gastos comunes.-En otras palabras, los bienes comunes no pagan gastos comunes.

20.3.- Debiera estudiarse con detención los bienes comunes susceptibles de darse en uso y goce exclusivo, toda vez que la actual ley los limita, en especial los de las categorías contenidas en las letras a y b del número tercero del artículo 2º, sólo cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras, lo que en la práctica impide otorgar el uso y goce exclusivo de bienes comunes. Para dichos efectos, sugiero ampliar y aplicar en este caso, la propuesta sobre arrendamiento de bienes comunes (art. 14 inc. 3ª), en el sentido de ser susceptibles de darse en uso y goce exclusivo los bienes comunes a que se refieren las letras a), b), y c) del art. 2º nº3, "siempre y cuando no se afecte la existencia, seguridad y conservación del condominio o se impida a los copropietarios el uso y goce exclusivo de sus respectivas unidades".-

20.4.- Estimó que no sólo pueden ser objeto de uso y goce exclusivo de bienes comunes "los terrenos y espacios colindantes con una unidad y espacios destinados a estacionamientos", sino que otros bienes tales como: patios adyacentes a una determinada unidad, jardines, terrazas del último piso, pasillos interiores, etc.

20.5.- Además, debiera reforzarse la idea de que los bienes de uso y goce exclusivo sólo pueden otorgarse a unidades vendibles, lo que en práctica significa que no pueden ser otorgadas a terceros extraños al condominio.

20.6.- Se manifestó de acuerdo en que los usos y goces exclusivos de bienes comunes sean inscritos en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces, lo que facilitará la publicidad de dichos derechos.

21.- Arrendamiento de bienes comunes (inciso tercero artículo 14)

21.1.- Manifestó su conformidad en orden a precisar y legislar sobre la materia, en el sentido de que pueden arrendarse los espacios comunes a que se refieren las letras a), b) y c) del citado precepto, situación que en la actualidad de encuentra prácticamente prohibida.

21.2.- Reiteró que este mismo concepto debiera aplicarse, en la asignación de bienes comunes de uso y goce exclusivo, esto es la factibilidad que los bienes comunes a que se refieren las letras a), b) y c) del artículo 3º puedan ser objeto de dichas asignaciones, previo acuerdo de la asamblea y siempre y cuando no se afecte la existencia, seguridad y conservación del condominio, y no se le impida a los copropietarios el uso y goce de sus respectivas unidades.

22. Ampliación concepto consulta por escrito. (artículo 17).

22.1.- Compartió en principio la iniciativa de extender el régimen de consulta por escrito, a otras materias que no están actualmente comprendidas, como por ejemplo, los acuerdos relativos al arrendamiento y constitución de gravámenes sobre bienes comunes, como asimismo la constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes comunes, materias que actualmente requieren ser aprobadas en una asamblea extraordinaria de copropietarios y con un quórum calificado.

22.2.- Sin embargo, discrepó de la idea de reducir y limitar las asambleas de copropietarios, ya que éstas constituyen por esencia, el órgano supremo de administración en el régimen de Copropiedad Inmobiliaria, instancia en la cual debiera producirse y fomentarse un debate enriquecedor de ideas, por lo que el sistema de consulta por escrito, debiera tener siempre el carácter únicamente de opcional.

22.3.- Discrepó absolutamente de la idea de que aquellos copropietarios que no contesten la consulta por escrito, se entenderán que aprueban el acuerdo, toda vez que dicha presunción puede dar origen a serios conflictos, como asimismo, arbitrariedades. En igual situación se encontraría aquella moción, que estableciera por ejemplo, que en el caso de no concurrencia de los copropietarios a las asambleas, se entenderá que aprueban los acuerdos que se adopten en dicha instancia.-

23.- Rendición de cuentas (artículo 17).

23.1.- La rendición de cuentas, debe ser una expresión fiel y detallada, pero también documentada, en cuyo caso el administrador debe tener la obligación de respaldar cada ingreso y egreso, con el respectivo documento.-

23.2.- Concordó con que la información a rendir, sea efectuada por escrito y abarque los ingresos y egresos del respectivo período, fondo de reserva, operacional, saldo de cuenta corriente, y toda otra información financiera.

24.- Solicitud de asamblea extraordinaria (artículo 17)

24.1.- La propuesta en orden a reducir del 15% al 10% de los copropietarios, como requisito para solicitar una asamblea extraordinaria de copropietarios, le pareció innecesaria, toda vez que para celebrar este tipo de asamblea, se requerirá un quórum de 80% para funcionar, por lo que el hecho de rebajar el quórum para solicitar dicha asamblea no va a garantizar el quórum legal requerido para funcionar y adoptar acuerdos.

25.- Personas con derecho a citar a asamblea.

25.1.- Las asambleas de copropietarios, son el órgano supremo de administración del Régimen de la Copropiedad Inmobiliaria, por lo que el proceso de realización de las mismas, y su correspondiente convocatoria, citación y demás requisitos, deben tener cierto grado de formalidad, lo que permitirá un proceso transparente, que dé garantía a todos los copropietarios.

25.2.- Atenta contra lo anterior, la facultad de que la citación de la asamblea sea efectuada por una persona designada para tal

efecto, en cuyo caso además, deberá acreditarse en cada oportunidad, si dicha persona cumplía o no con los requisitos que lo facultaban para citar a la asamblea.

25.3.- Estimó que en el caso de aquellos copropietarios que no residan en el edificio, y hayan dado un domicilio especial, éstos deberán ser citados por carta certificada.

25.4.- La publicación de la citación de asamblea, mediante avisos en lugares destacados del condominio, no es garantía suficiente, toda vez que es frecuente que algunos copropietarios no residen en el Edificio, dado que lo tienen dado en arrendamiento sus unidades.

25.5.- Para el éxito de la celebración de las asambleas, y demás efectos legales, debiera establecerse un mecanismo expedito con su correspondiente sanción, con el objeto de que todo copropietario dueño de una unidad, tenga la obligación legal de informar y acreditar su calidad propietario a la administración, entregando oportunamente una copia de la respectiva escritura de compraventa y su correspondiente inscripción, teniendo presente que una de las falencias de que adolece toda administración, es que en la actualidad no cuenta con el listado actualizado de los copropietarios y sus respectivos domicilios.

26.- Reducción quórum de constitución asamblea ordinaria (artículo 19)

26.1. La propuesta consistente en rebajar del 60% al 50%, el quórum necesario para celebrar la asamblea ordinaria de copropietarios en primera citación, la cual le pareció innecesaria, toda vez que la asamblea ordinaria se realiza en segunda citación con los copropietarios que asistan con independencia del número, y dicha segunda citación puede efectuarse 30 minutos después de la primera.

27.- Reducción de quórum de asambleas extraordinarias (artículo 19 incisos segundo y tercero).

27.1.- Debe tenerse presente que la mayoría de las materias propias de asambleas extraordinarias, son de gran trascendencia e importancia para el condominio, por lo que la reducción de los quórum, si bien es cierto facilitará por una parte dicha celebración, pero por otra podría eventualmente afectar y dejar en la indefensión a un grupo importante de copropietarios.

27.2.- Conforme a lo anterior, estimó factible la posibilidad de estudiar una pequeña rebaja en los quórum de constitución de asambleas.

28.- Calidad de copropietario hábil para participar en la asamblea (artículo 20)

28.1.- Reiteró las observaciones efectuada en el número 4º precedente, relativas a la definición del copropietario hábil.

28.2.- En relación a la propuesta de establecer causales de inhabilidad para ejercer el cargo de integrante del Comité de Administración, estimó que las mismas deben ser declaradas por sentencia judicial ejecutoriada, a lo menos las causales consistentes en la declaración de culpabilidad de infringir

normas legales del reglamento de copropiedad o acuerdos adoptados por asamblea o por el Comité de Administración o instrucciones impartidas por el administrador.

28.3.- Coincidió en extender la inhabilidad de los copropietarios morosos, para participar en asambleas no sólo del derecho a voto, sino que también del derecho a voz.

29.- Firma de actas (artículo 20)

29.1.- Discrepó de la propuesta en orden a que las actas sean firmadas por quien al efecto designe el Comité de Administración.

29.2.- Las actas deben ser un fiel reflejo de lo tratado y especialmente acordado en la asamblea, razón por la cual éstas deben ser firmadas por los miembros del Comité de Administración presentes en la reunión, y además por aquellos copropietarios que la asamblea designe.

30.- Sustitución de presencia de Notario en las asambleas extraordinarias.

30.1.- Discrepó de la propuesta, por las siguientes razones:

30.1.1.- El Notario constituye un ministro de fe, que actúa en las asambleas para certificar el acta y los quórum obtenidos en cada caso, por lo que mal puede ser reemplazado por un profesional que no tiene el carácter de ministro de fe.

30.1.2.- Conforme a la ley actual, la celebración de las asambleas extraordinarias de copropietarios que requieren la presencia de un Notario, son de gran trascendencia e importancia para la Comunidad y se celebran con poca frecuencia, razón por la cual le pareció conveniente e indispensable mantener la exigencia de la presencia de un Notario.

30.2.- Sin perjuicio de lo anterior, será de resorte de cada comunidad de acuerdo a sus necesidades, complejidad del tema y situación económica, el contratar además, a un abogado asesor, pero que en caso alguno podrá cumplir las funciones propias de un Notario público.

31.- Información sobre los acuerdos de asambleas. (artículo 20).

31.1.- Concordó con que sea el administrador o el Comité de Administración, el ente encargado de informar por escrito a cada propietario, los acuerdos adoptados en la celebración de una asamblea.

32.- Comité de Administración: requisitos para integrarlo (artículo 21)

32.2.- No visualizó la razón de ser, de eliminar la posibilidad de que los cónyuges de los copropietarios puedan integrar el Comité de administración.- De lo contrario se dificultará el interés por integrar dicho órgano, limitándolo sólo a los copropietarios. La experiencia avala lo anterior.

32.2.- Coincidente con lo anterior, propuso incluso extender el cumplimiento de dicho requisito, no solamente a los cónyuges, sino que también a los padres e hijos del respectivo propietario.

33.- Inhabilidad de los miembros del Comité de Administración (artículo 21)

33.1.- Reiteró su conformidad en orden a establecer causales de inhabilidad para ejercer el cargo de miembro del Comité de Administración, tales como deuda de gastos comunes. Ahora bien, en el caso de infracciones a normas legales, reglamento de copropiedad, acuerdos de asambleas, u otros, estimó que dicha inhabilidad debe constar en una sentencia judicial ejecutoriada, ya que de lo contrario, la comunidad se transformará en un ente jurisdiccional de ser juez y parte a la vez.

34.- Limitación a la reelección de los miembros del Comité de Administración. (artículo 21)

34.1. Debe tenerse presente que la actual ley establece que el período de duración del Comité lo fija la asamblea, el que no puede exceder de 3 años. Ahora bien, el plazo de duración más frecuente que se establece en cada asamblea es de un año, a objeto de que coincida con la asamblea anual, en cuyo caso, es la próxima asamblea la que determina conforme al resultado de su gestión, si reelige o no al Comité de Administración, ya sea total o parcialmente.

34.2.- Sobre el particular, es aplicable la actual norma contenida en el artículo 31 de la Ley de Sociedades Anónimas respecto a la designación del directorio, el cual establece sobre el particular que los estatutos de las sociedades anónimas podrán establecer un número invariable de directores. La renovación del directorio será total y se efectuará al final de su período, el que no podrá exceder de 3 años. Los directores podrán ser reelegidos indefinidamente en sus funciones. A falta de disposición expresa en los estatutos, se entenderá que el directorio se renovará cada año

34.3.- Conforme a lo anterior, limitar la posibilidad de ser reelegido por más de un período, no le pareció conveniente, teniendo además en consideración la escasa participación e interés que existe por parte de los copropietarios en integrar el Comité de Administración, siendo bastante frecuente la situación de que no existen postulantes para el nuevo período, lo que significará en el caso de aprobarse la propuesta, dejar acéfalos los Comités de Administración, con la consiguiente gravedad y perjuicio que ello significa.

34.4.- Ahora bien, la alternancia en el cargo es altamente positiva, en la medida de lo posible.- Para conciliar ambos puntos de vista, propuso que el período máximo total continuado de duración de los miembros del Comité de administración, sea de 6 años, considerando la o las reelecciones, según sea el caso, salvo que exista un acuerdo unánime de los copropietarios presentes, en orden a extender dicho período.

35.- Actas de Comité de Administración (artículo 21)

35.1.- Coincidió plenamente con la propuesta en orden a establecer en carácter de obligatorio, la existencia de un libro de actas de reuniones del Comité de Administración, como asimismo, una sanción en caso de incumplimiento.

36.- Contratación administrador. (artículo 22)

36.1.- Concordó con la necesidad de estipular mediante la celebración de un contrato, la relación existente entre el administrador y la comunidad, obligación actualmente existente en el caso de aquel administrador que ha sido contratado bajo el régimen del Código del Trabajo.

36.2.- Ahora bien, tratándose de un administrador contratado bajo el régimen de prestación de servicios, la celebración de un contrato deberá establecerse no como obligatorio, sino como facultativo, toda vez que es perfectamente posible fijar los requisitos propios de dicha relación, en el acta de nombramiento, ya sea la de asamblea de copropietarios o de Comité de Administración, reducida a escritura pública.

37.- Facultad del Comité de Administración para remover al Administrador.

37.1.- Discrepó total y absolutamente de la propuesta de limitar la facultad que actualmente tiene todo Comité de Administración, en orden a remover de sus funciones y nombrar a otro administrador, toda vez que dicha facultad debe ser inherente al Comité de Administración, quien por lo demás, tiene la representación de la Asamblea con todas sus facultades (salvo aquellas materias propias de asamblea extraordinaria.) Además debe tenerse presente que el Comité de Administración, debe trabajar en forma coordinada y conjunta con el administrador, por lo que tiene que ser de su plena confianza.

37.2.- En suma, estimó que debe mantenerse la facultad de remoción del administrador, por parte del Comité de administración.

38.- Rendición de cuentas. (artículo 23)

Concordó con la propuesta, salvo en lo relativo a suprimir la facultad del Comité de Administración, actualmente contemplada en el artículo 23, en orden a exigir al administrador, una rendición de cuentas en cualquier momento.

39.- Contratación de un seguro de responsabilidad civil por parte del administrador.

Compartió la propuesta, pero debe clarificarse lo siguiente:

-Quién costeará el valor de dicho seguro? (esto es, la comunidad o el propio administrador).-Lo anterior significará incrementar el valor del servicio de administración

-Procedimiento para hacer efectivo dicho seguro.-¿Será necesario que la responsabilidad del administrador ante eventuales daños al condominio, a copropietarios o terceros sea declarada judicialmente?.-

40.- Título ejecutivo gastos comunes (artículo 27)

40.1.- Coincidió con la propuesta, teniendo además en consideración que los gastos comunes tienen un desfase respecto a la época de celebración de las asambleas, dado que justamente en una asamblea ordinaria se rinde cuenta correspondiente a los últimos doce meses, situación que impediría efectuar una cobranza judicial mediante un título ejecutivo de aviso de cobro, toda vez que éste no podría ser extendido de conformidad al acta, dado que la asamblea, -cuya acta de exige,- aún no se ha celebrado.

40.2.- Estimó conveniente además modificar el citado artículo 27, en orden a exigir que el aviso de cobro de los gastos comunes, contenga un detalle o una liquidación mensual pormenorizada mes a mes y no una suma global, teniendo en consideración los reparos reiterados efectuados por los Tribunales de Justicia en esta materia, que rechazan el título ejecutivo, al no contener dicho detalle pormenorizado mes a mes.

41.- Obligación del administrador a convocar a Asamblea Extraordinaria para pronunciarse sobre la mantención, modificación o sustitución de reglamento (artículo 30).

41.1.- Consideró que tanto la propuesta, como la actual norma vigente, es letra muerta, toda vez que conforme a las normas legales vigentes sobre la materia, constituye una facultad del administrador o del Comité de Administración, citar a asambleas extraordinarias de copropietarios en cualquier momento, para tratar las materias inherentes a este tipo de reuniones, dentro de las cuales destaca justamente la modificación del Reglamento de Copropiedad. En razón de lo anterior, el administrador tiene la facultad de convocar a asambleas extraordinaria de copropietarios, para pronunciarse respecto a modificaciones o sustituciones del reglamento de copropiedad, ya sea que se haya vendido el 100% de las unidades o el 1% de las mismas.-

42.- Materia de competencia del Juzgado de Policía Local (artículo 33)

42.1.- No compartió la propuesta de ampliar la competencia de los jueces de policía local a todo tipo de contiendas que surja en el ámbito de este régimen especial de propiedad inmobiliaria, toda vez que mediante la interpretación amplia de dicha norma, podría debatirse en dicha instancia, incluso el derecho de propiedad sobre una determinada unidad en disputa entre diversas personas, o conflictos entre propietarios y arrendatarios de unidades u otras contiendas de similar naturaleza.

43.- Acciones civiles de reparación de daños (artículo 33, nuevo inciso cuarto)

43.1.- Al tenor de la propuesta no queda claro el tribunal competente para conocer de la acción civil de indemnización de perjuicios por reparación de todo daño, situación que debiera definirse y aclararse.

44.- Mediación (nuevo artículo 34 bis).

44.1.- Coincidió con la inquietud en orden a perfeccionar los sistemas alternativos de solución de controversias, estableciendo la mediación ya no sólo en el carácter de instancia voluntaria entregada a las municipalidades para mediar en los conflictos propios del régimen de copropiedad, sino que ampliarlo a otros entes, los cuales habrá que definir.

44.2.- En efecto, el proyecto en cuestión, no indica ni precisa el ente o persona que ejercerá la mediación, ni la forma en que éste será designado por las partes ya sea en forma permanente o puntualmente para un determinado caso.

44.3.- Además, el proyecto en cuestión dispone que el mediador debe poseer un título profesional idóneo de una institución superior del estado, reconocida por éste, sin indicar con exactitud ni precisión el carácter del título.

- 45.- Seguro de incendio (artículo 36).
- 45.1.- Compartió la propuesta en establecer como obligación del administrador, la contratación de un seguro de incendio por el Edificio en su totalidad, (Que incluya unidades vendibles y bienes comunes).-
- 45.2.- Además, la propuesta debiera aclarar, si la obligación de contratar el seguro de incendio, incluye el riesgo de sismo o no, toda vez que si producto de un sismo se produce un incendio, y no se ha contratado la póliza adicional de sismo, el seguro no responde.
- 46.- Plan de emergencia (artículo 36 inciso tercero)
- 46.1.- Concordó plenamente con la necesidad de que el plan de emergencia sea aprobado, no por una asamblea extraordinaria, sino que por una simple asamblea ordinaria.
- 47.- Artículo Transitorio: Aplicación de ley y vigencia de la misma.
- 47.1.- Estimó innecesario y objeto de confusión el párrafo relativo a la aplicación de la ley a las comunidades anteriores a la dictación de la ley, toda vez que dicha situación se encuentra expresamente regulada en la actualidad, en el artículo 49 de la ley 19.537.
- 47.2.- Conforme a lo anterior, es suficiente sólo indicar, que la presente Ley se aplicará a contar de su fecha de publicación en el Diario Oficial.
- II.- Boletín 4610-14: Modifica artículo 5º de la Ley 19.537 con el objeto de prohibir la comunicación e información pública de deudores de gastos comunes de inmuebles afectos a dicho régimen de copropiedad inmobiliaria.
- 1.- Atendido a que este proyecto de ley, se encuentra contenido en el proyecto de ley comprendido en Boletín 6206-14, reiteró y ratificó sus observaciones y comentarios sobre el particular, efectuados en el número 10 del Acápito I precedente.-
- III.- Boletín 4805-14: Proyecto de Ley que modifica disposiciones que indica la ley 19.537, con el objeto de otorgar mayor transparencia a la administración de condominios y participación en ella de sus propietarios.
- 1.- Manifestó su conformidad a las modificaciones propuestas en la números 1 y 2 del referido proyecto.
- 2.- Copia de actas y su publicación (artículo 20)
- 2.1.- Concordó en la necesidad de dar a conocer los acuerdos de las asambleas, en cuyo caso recomendamos aprobar la propuesta N° 15, letra e) contenida en el Boletín 6206-14, en orden a establecer de que “el administrador o la persona que se designe al efecto deberá informar por escrito a cada copropietario, dentro de un plazo máximo de 30 días contados desde la celebración de la respectiva asamblea, los acuerdos adoptados en ella.”

2.1.- Estimó innecesario el envío material de una copia del acta, dado que por una parte encarecerá los gastos comunes, (considerando la gran cantidad de fotocopias), y por la otra, la lentitud en el proceso de firma de las actas, (tratándose de órganos colegiados), dado que en este caso, deben ser firmada por todos los miembros del Comité de Administración.

3.- Comité de Administración : prohibición de ser reelegido para un tercer período (artículo 21)

3.1.- Sobre el particular, reiteró y ratificó lo manifestado en el número 34 del acápite I precedente, en relación al proyecto de ley contenido en el Boletín 6206-14.-

4.- Creación de la comisión revisora de cuentas. (artículo 23 )

4.1.- Si bien es cierto que la actual ley de Copropiedad Inmobiliaria no contempla en carácter de obligatorio, el nombramiento de una Comisión revisora de cuentas, o la contratación de una auditoría externa, en la práctica son muchas las comunidades que adoptan algunos de estos sistemas.

4.2.- Establecer en carácter de obligatorio, el nombramiento de una comisión revisora de cuentas, no le pareció recomendable, considerando además la dificultad de encontrar interesados (a lo menos 3) que además tener la calidad de copropietarios, que se interesen en cumplir con dicha función, y tengan además los conocimientos para ello.

4.3.- Conforme a lo anteriormente expuesto, propuso fijar como obligación de en cada asamblea ordinaria (en la cual se rinda la cuenta de la administración), el someter a votación si se nombra o no una comisión revisora de cuentas o se contrata una auditoría externa.

IV.- Boletín 4954-14.: Proyecto que modifica el artículo 23 de la ley 19.537, con el objeto de establecer que la cuenta a rendirse por el administrador de los condominios debe ser pormenorizada y detallada;

1.- Rendición de cuentas del administrador (artículo 23).

1.1.- El proyecto pretende establecer en carácter de obligatorio una rendición de cuenta documentada y pormenorizada de la administración en forma mensual.

1.2.- Estimó inadecuado establecer dicha obligación en forma mensual, toda vez que existe la obligación legal de rendir una cuenta documentada a lo menos una vez al año.

1.3.- Coincidió eso si, tal como lo señaló anteriormente, en que dicha rendición de cuenta debe pormenorizada y contener el detalle de los ingresos y egresos con sus correspondientes respaldos, como asimismo, información sobre fondo de reserva y demás información financiera, todo lo anterior, por escrito, conforme a lo señalado en el proyecto de ley contenido en el Boletín 6206-14.

V.- Boletín 5062-14: Modifica el artículo 1º de la ley 19.537 que establece el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria con el objeto de derogar exigencia que indica:

1.- Sobre el particular reiteró y ratificó en todas sus partes lo señalado en el número 1 del acápite I precedente, con motivo del análisis del proyecto de ley contenido en el Boletín N° 6206-14.

VI.- Boletín N°5277-14: Proyecto que modifica artículo 17 sobre Copropiedad Inmobiliaria para los efectos de que la administración rinda cuenta documentada de su gestión (artículo 23 inciso cuarto). -

1.- El proyecto en cuestión establece la obligación de que el administrador rinda una cuenta documentada de su administración financiera cada seis meses o en el plazo menor cuando así lo solicite la asamblea de copropietarios o el comité de administración.

2.- Sobre el particular reiteró las observaciones anteriormente indicadas sobre la materia, las que resumió en lo siguiente:

2.1.- Sugirió establecer la obligación de que el administrador rinda a lo menos una vez al año su cuenta en forma documentada, incluyendo la información relativa a los ingresos y egresos con su correspondientes respaldos, información del fondo de reserva y demás información financiera, todo lo anterior por escrito.

2.2.- Que establecer como obligación del administrador, una rendición de cuentas en períodos mensuales o bimensuales no lo encuentro recomendable, en carácter de obligatorio, por la dificultad práctica que ello significa de reunir la asamblea más de una vez al año, teniendo además en consideración la facultad permanente tanto de la asamblea de copropietarios o del comité de administración de solicitar la rendición de cuentas en cualquier momento, sin perjuicio de la obligación de rendir cuenta a lo menos una vez al año.

VII.- Boletín N° 6145-14: Proyecto que modifica disposiciones de la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria con el objeto de favorecer la convivencia, organización y administraciones comunes, evitando los excesos en formalidades:

1.- Propuesta en orden a incluir como condominio acogido a la Ley de Copropiedad, aquellos emplazados fuera del radio urbano (artículo 21 N° 1)

Sobre el particular, reiteró y ratificó los comentarios y observaciones efectuadas sobre la materia en el número 1° del Acápite I .-

2.- Prohibición de venta de estacionamientos a terceros. (artículo 8°)

2.1.- Los estacionamientos conforme a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, constituyen unidades vendibles independientes, al igual que los locales comerciales, departamentos, oficinas u otras unidades vendibles respecto de las cuales sus respectivos propietarios pueden conforme a la Constitución Política del Estado y normas vigentes sobre la materia, celebrar todo tipo de actos y contratos.

2.2.- Conforme a lo anterior, no compartió la propuesta en orden a que sea la ley la que establezca que los estacionamientos (unidades vendibles) sólo puedan ser enajenados a copropietarios o meros tenedores de una unidad perteneciente al mismo condominio.-Estimo que debe ser el propio reglamento de copropiedad de

cada condominio, el instrumento idóneo que regule esta materia, fijando normas que limiten o restrinjan la venta y/o arrendamiento de estacionamientos o bodegas a terceros que no tengan la calidad de propietarios de departamentos, locales comerciales u oficinas, según sea el caso.

3.- Cesión a dominio público de bienes comunes.  
(artículo 9º)

Sobre el particular, reiteró y ratificó lo señalado en el número 18 del acápite I, con motivo del análisis del proyecto contenido en el Boletín N° 6206-14.-

4.- Convocatoria asamblea extraordinaria (artículo 17)

4.1.- Reiteró y ratificó lo analizado sobre el particular en el número 24 del acápite I precedente, en relación al análisis del proyecto de modificación de Ley de Copropiedad contenido en el Boletín 6206-14.

5.- Citación a asamblea (artículo 18).

5.1.- Reiteró y ratificó lo señalado en el número 25 del acápite I precedente, con motivo del análisis del proyecto de modificación de la Ley de Copropiedad contenido en el Boletín N° 6206-14.

6.- Reducción de quórum de asambleas (artículo 19)

6.1.- Reiteró y ratificó lo señalado en los números 26 y 27 del acápite I precedente, con motivo del análisis del proyecto que modifica la Ley de Copropiedad Inmobiliaria contenido en el Boletín N° 6206-14.

7.- Facultad del arrendatario de participar en las asambleas (artículo 20).

7.1.- Sobre el particular, discrepó del proyecto en orden a permitir que el arrendatario de una unidad, (tercero ajeno a la comunidad) ejerza los derechos propios del propietario, sin poder suficiente dado por el arrendador, pero cuyos acuerdos obligarían a éste último.

7.2.- Además, tratándose de las asambleas ordinarias- (en segunda citación se efectúan con los que asistan,) -dicha propuesta no tiene mayor sentido, toda vez que la asamblea se celebrará y se adoptarán los acuerdos con los copropietarios que asistan.

7.3.- Por otra parte, es probable la existencia de intereses contrapuestos entre propietarios y arrendatarios en la celebración de una asamblea de copropietarios, y en la adopción de acuerdos.

8.- Extender las funciones del Notario a otros ministros de fe (artículo 20)

Estimó que la persona idónea y capacitada para ejercer el cargo de ministro de fe en una asamblea de copropietarios, es el Notario Público o el Juez de Policía Local.

8.2.- Sin perjuicio de lo anterior, no vió inconveniente que un oficial del Registro Civil cumpla dichas funciones.

8.3.- Ahora bien, en el caso de otros ministros de fe, estimó que dicha calidad debe estar expresamente indicada por la ley, dada la importancia y trascendencia que el desempeño de las funciones de éste representa dentro de una asamblea extraordinaria.

9.- Requisitos para integrar el Comité de Administración (artículo 21)

9.1.- Discrepó total y absolutamente de la propuesta de permitir el ingreso al Comité de Administración, de personas que no reúnan el carácter de propietarios, lo que en definitiva debilitará el desempeño de dicho órgano, que por lo demás constituye el representante permanente de los copropietarios y no de los meros tenedores.

9.2.- Estimamó sumamente perjudicial para los intereses de la comunidad, el permitir que terceros, tales como meros tenedores o arrendatarios, ejerzan dichas funciones.

9.3.- Sugirió permitir el ingreso al Comité de Administración, de los parientes directos del propietario, esto es no solamente el cónyuge, sino también sus hijos y padres.

10.- Facultad del Comité de Administración (artículo 21)

10.1.- La Propuesta en cuestión en orden a otorgarle al Comité de Administración la representación de la Asamblea con todas sus facultades "excepto aquellas facultades extraordinarias cuyo otorgamiento radicarán en el Comité de Administración, debe ser aclarada y expuesta adecuadamente, toda vez que el objetivo de la ley actualmente vigente, es darle al Comité de Administración la representación permanente en todas aquellas materias que son propias de asamblea ordinaria, pero en caso alguno, –por la trascendencia de la materia que significa- otorgarle la facultad de representación en materia de asambleas extraordinarias.

11.- Certificación sobre funcionamiento de piscinas por el Servicio de Salud correspondiente (artículo 23).

11.1.- La moción en cuestión es innecesaria, toda vez que conforme a lo dispuesto en el Decreto Supremo 209 del Ministerio de Salud que contiene el Reglamento de Piscina de Uso Público, y sus modificaciones posteriores, dicha normativa y por ende su fiscalización es plenamente aplicable a los condominios, correspondiéndole la fiscalización del cumplimiento de sus preceptos, al Servicio de Salud competente, quien podrá inspeccionar y sancionar las infracciones en conformidad a lo prescrito en el Código Sanitario.

12.- Formulación del Reglamento de Copropiedad (artículo 29)

12.1.- La propuesta pretende establecer en carácter de obligatorio, la dictación de un reglamento de copropiedad en aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de la Ley de Copropiedad o que habiendo nacido con posterioridad se originen en una comunidad que no signifique un condominio.

12.2.- Al respecto, debe tenerse presente lo siguiente:

12.2.1.- Que conforme lo dispone el actual artículo 49 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 19.537, la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria es aplicable a los condominios acogidos bajo el régimen de la ley anterior (Ley de Venta por Pisos).

12.2.2.- Si bien es cierto, que bajo la vigencia de la Ley de Venta por Pisos o Propiedad Horizontal, es posible que ciertas comunidades no cuenten con su propio Reglamento de Copropiedad, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece el procedimiento a aplicar, en cuyo caso, se aplican todas las normas de la Ley de Copropiedad y su respectivo Reglamento, razón por la cual no vió necesario establecer la obligatoriedad que dichas comunidades, dicten un Reglamento de Copropiedad.

12.3.- Discrepó total y absolutamente de la propuesta de que aquellas comunidades que no estén regidas, ni les es aplicable la ley de Copropiedad, dicten un Reglamento de Copropiedad, el cual es propio y característico a este tipo de propiedades.

13.- Mediación. (artículo 33)

Sobre el particular, reiteró y ratificó los comentarios y observaciones efectuadas sobre la materia en el número 44 del Acápito I precedente.-

#### **IV.- DISCUSIÓN DEL PROYECTO.**

##### **A) DISCUSIÓN GENERAL.**

Teniendo en vista las consideraciones, argumentos contenidos en las mociones y opiniones vertidas por los señores invitados, los señores Diputados fueron de parecer de aprobar la idea de legislar sobre la materia. Se estimó que se daba mayor transparencia en la gestión de administrar los bienes comunes, permitiendo una mayor participación y colaboración de los copropietarios; se suprimía una serie de formalidades que entraban una dirección más expedita y competente de los condominios, y se exigía una mayor responsabilidad a los administradores de los referidos bienes.

**Puesta en votación general la idea de legislar sobre la materia de que tratan las mociones, se APRUEBA por unanimidad.**

##### **B) DISCUSIÓN PARTICULAR.**

La totalidad de los artículos de las mociones refundidas, que fortalecen la participación de los copropietarios en los condominios y procuran lograr mayor transparencia en la administración de los bienes comunes, estableciendo mayores exigencias a los administradores, fueron objeto de una **indicación sustitutiva de los Diputadas Isasi y Nogueira y de los Diputados señores Duarte, García, Insunza, Monsalves, Montes y Uriarte, aprobada por unanimidad, salvo los números 2) ii, 6) y 9) ii, inciso segundo, nuevo, que fue por mayoría de votos,** que recogiendo lo sustancial de los proyectos incorpora otros bienes comunes de administración; prohíbe publicar la lista de copropietarios morosos de gastos comunes en lugares visibles del condominio; añade a los bienes de uso común el servicio colectivo de agua caliente, aire acondicionado y de Internet; confiere transparencia en la gestión, tanto de los bienes comunes como en la cobranza y recaudación de los gastos comunes, que se puede confiar a un tercero ajeno a la administración; bajo determinadas condiciones permite arrendar espacios ubicados en determinados

bienes comunes; la obligación del administrador de avisar por escrito los acuerdos adoptados en la asamblea de copropietarios; la obligación de escriturar el contrato que celebre la asamblea con el administrador dentro de un plazo determinado, y la posibilidad de crear una comisión revisora de cuentas designada por la asamblea, entre otros cambios.

### **C) ARTÍCULOS E INDICACIONES RECHAZADAS POR LA COMISIÓN.**

Los artículos de las mociones refundidas fueron rechazados:

**1.- Moción, que modifica el artículo 5° de la ley N°19.537, con el objeto de prohibir la comunicación o información pública de deudores de gastos comunes de inmuebles afectos a dicho régimen de propiedad inmobiliaria, boletín 4610-14.**

**Artículo único:** Agrégase al final del inciso primero del artículo 5° de la ley N° 19.537, la siguiente oración: “Con todo, no podrán publicarse listados conteniendo la nómina de deudores morosos de gastos comunes, en lugares visibles del respectivo condominio, a los que tengan acceso personas ajenas al mismo.”

**2.- Moción, que modifica disposiciones de la ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, con el objeto de otorgar mayor transparencia a la administración de condominios y participación en ella de sus copropietarios, boletín 4805-14.**

**Artículo único:** Modifícase la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en la forma que a continuación se indica:

1.- En el inciso quinto de su artículo 20, reemplázase la expresión: “La infracción a esta obligación” por “El incumplimiento de esta obligación”

2.- En el artículo 20, intercálase un nuevo inciso sexto, pasando el actual sexto, a ser séptimo, del siguiente tenor: “El extravío del Libro de Actas por parte de cualquiera de los miembros del Comité de Administración, será sancionado con una multa de entre cinco y diez unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia”.

3.- En el mismo artículo 20, agrégase un nuevo inciso octavo, del siguiente tenor: “Copia de las actas que se mencionan en este artículo, deberán ser remitidas a todos los propietarios para su conocimiento, en un plazo máximo de treinta días, contados desde la celebración de la asamblea respectiva”.

4.- En el artículo 21, sustitúyese el texto de la oración “sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente”, por el siguiente: “pudiendo ser reelegido hasta por un período consecutivo más”.

5.- En el mismo artículo 21, agrégase un inciso segundo nuevo, del siguiente tenor: “Las asambleas de copropietarios deben fomentar al máximo la participación de sus miembros, de manera que todos tengan la posibilidad de integrar los comités de administración o comisiones revisoras de cuentas”.

6.- En el artículo 23, agrégase un inciso sexto nuevo, del siguiente tenor: "Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, en cada condominio existirá una comisión revisora de cuentas, compuesta por tres copropietarios designados por la asamblea, que durarán dos años en sus cargos, pudiendo ser reelegidos hasta por un período consecutivo más, y que tendrán las facultades que en esta materia contemple el respectivo reglamento de copropiedad."

**3.- Moción, que modifica el artículo 23 de la ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria con el objeto de establecer que la cuenta a rendirse por el administrador de los condominios debe ser pormenorizada y detallada, boletín 4954-14.**

**Artículo único:** Sustitúyese el texto del inciso final del artículo 23 de la Ley N° 19.537, por el siguiente:

"El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su administración, mensualmente, y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración en su caso, y al término de su gestión, debiendo consignar claramente en dichas rendiciones el detalle de los ingresos y gastos de su administración. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente."

**4 Moción, que modifica el artículo 1° de la ley N°19.537, que establece el régimen de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de derogar exigencia que indica, boletín 5062-14.**

**Artículo único:** Derógase en el inciso tercero del artículo 1 ° de la Ley N° 19.537, la siguiente oración: "emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con limite urbano"

**5.- Moción, que modifica el artículo 17 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para los efectos de que la administración rinda cuenta documentada de su gestión, boletín 5277-14.**

**Artículo único.-** Modifícase el inciso 4° del artículo 23 de la ley de Copropiedad Inmobiliaria en el siguiente sentido: Artículo único: " El Administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración financiera cada seis meses o en un plazo menor cuando así lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso,

**6.- Moción, que modifica disposiciones de la ley N°19.537, sobre copropiedad inmobiliaria con el objeto de favorecer la convivencia, organización y administración de bienes comunes, evitando los excesos de formalidades, boletín N° 6145-14.**

**ARTÍCULO ÚNICO:** Modifíquese la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria del modo que sigue:

**A.** Agréguese en el artículo 2, número 1°, a continuación de la expresión "de todos ellos.", la frase: "*Incluyéndose aquellos que se encuentren emplazados fuera del radio urbano, regulándose por las disposiciones de esta ley, siempre que exista un dominio común de espacios, o por la entrega de*

*derechos de uso de espacios para el uso de las restantes unidades, hecha por alguno de los propietarios colindantes."*

**B.** Agréguese en el artículo 8, un nuevo inciso segundo: *"La cesión del derecho de uso sobre el estacionamiento, sólo se hará a otros copropietarios o meros tenedores de una unidad perteneciente al mismo condominio, por el propietario que tenga un derecho exclusivo sobre él, o que haya sido asignado por la comunidad para su uso exclusivo, salvo acuerdo contrario por parte de la asamblea."*

**C.** Agréguese en el artículo 9 inciso primero, entre las palabras "regulador." Y "tratándose" la siguiente oración: *"Aquellos bienes comunes que no pasando a dominio público en conformidad al artículo 35 de la Ley General de Urbanismo y Construcción, podrán cederse a dominio público, mediando el acuerdo de una asamblea extraordinaria de copropietarios, en la medida que el plano regulador lo permita y previa consulta al director de obras municipales sobre la modificación del destino de dichos espacios, en conformidad al plano del proyecto."*

**D.** Sustitúyase en el artículo 17 inciso cuarto, el texto de la oración "el quince por ciento" por el siguiente *"el diez por ciento. "*

**E.** Modifíquese el artículo 18, en la siguiente forma:

**I.-** Agréguese en el inciso primero, después de la expresión ", o si este no lo hiciera, el administrador", la frase: *"o la persona designada para tal efecto".*

**II.-** Agréguese a continuación de la expresión "y que no exceda de quince", la frase: *", pudiendo entregarse la citación a cualquier persona adulta que se encuentre en el lugar, dejándose registro de la diligencia, mediante la firma de éste."*

**F.** Modifíquese el artículo 19 en los siguientes términos:

**I.-** Inciso primero: Sustitúyase la palabra "sesenta", por la siguiente: *"cuarenta".*

**II.-** Inciso segundo: Súplase la palabra "ochenta", por "sesenta": la palabra "sesenta" por "cuarenta"; en la parte final del inciso segundo reemplácese la palabra "setenta" por "sesenta"

**III.-** Inciso tercero: Reemplácese la palabra "ochenta" por "sesenta".

**G.** Modifíquese el artículo 20 en la siguiente forma:

**I.-** Reemplácese en el inciso primero la frase "para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que el respectivo contrato así lo hubiere establecido.", por la siguiente:

*"y siendo válidamente notificado de la citación a la asamblea, se presume la representación a favor del arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que el propietario no haya dado orden en contrario. "*

**II.-** Agréguese en el inciso segundo, después de la frase "deberá asistir un notario", la frase: *", un oficial del registro Civil u otro ministro de fe".*

**H.** Modifíquese el artículo 21, en la siguiente forma:

**I.-** Agréguese a continuación de la expresión "salvo que el número de copropietarios fuere inferior" la frase ", integrando el Comité, aquellas personas designadas por la Asamblea, o el propietario en caso de ser sólo uno, sea que fueren propietarios o meros tenedores de la unidad respectiva".

**II.-** Reemplácese la frase "excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria", por "excepto aquellas facultades extraordinarias cuyo otorgamiento radicaré en el Comité de Administración".

**I.** Agréguese al artículo 23, un nuevo inciso segundo:  
"Asimismo, el administrador o quien haga las veces de tal, dentro de sus funciones podrá requerir las certificaciones que correspondan acerca de la calidad de las piscinas, al Servicio de Salud correspondiente, para que ejerzan controles sobre las que integren un condominio".

**J.** Agréguese al artículo 29, un nuevo inciso segundo:

"Del mismo modo, deberán dotarse de un reglamento de Copropiedad aquellos condominios que hubiesen sido creado antes de la entrada en vigencia de esta ley; o que, habiendo nacido con posterioridad se originen en una comunidad que no signifique condominio o copropiedad en los términos de la ley". Si este no hubiese sido dictado al cabo de un año de promulgación de esta ley, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo que deberá sancionar el reglamento.

**K.** Añádase al artículo 33, un nuevo inciso segundo:

"No obstante lo anterior, se podrá recurrir voluntariamente de Mediación, en forma previa a la presentación de denuncias, o demandas ante el juzgado de Policía Local".

**7.- Moción, que modifica las disposiciones de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, la conservación de los condominios y la transparencia en su administración, boletín 6206-14.**

**Artículo único:** Introdúcense las siguientes modificaciones a la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

1) Suprímese en el inciso 3° del artículo 1°, la siguiente oración: "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".

2) Modifícase el artículo 2° como sigue:

A.- Sustitúyase la letra a) del numeral 4, por la siguiente: "a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del administrador y trabajadores del condominio, obligaciones previsionales que procedan, capacitación del personal, primas de seguros de incendio y adicionales, despacho y recepción de documentos, derechos notariales, fotocopias y otras formas de reproducción de documentos, elaboración y actualización de planes de emergencia y su difusión, y otros gastos de similar naturaleza".

B.- Agrégase en la letra d) del numeral 4, a continuación de la palabra “calefacción”, la expresión “aire acondicionado”; e intercálase entre las palabra “teléfonos” y la expresión “ u otros”, lo siguiente: “, internet”.

C.- Sustitúyase el numeral 6 por el siguiente: “Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de toda obligación para con el condominio, sea que derive de gastos comunes o de cualquier otra causa”.

3) Agrégase el siguiente inciso 4º al artículo 3º:

“Cuando se efectuaren ampliaciones o construcciones en unidades del condominio, el administrador deberá solicitar al Servicio de Impuestos Internos el reavalúo fiscal de la respectiva unidad, a fin de proceder a una nueva determinación por parte del administrador de los derechos que correspondan a las distintas unidades del condominio en los bienes comunes. La modificación de los respectivos porcentajes modificará de pleno derecho la proporción de contribución a gastos a que se refiere el artículo siguiente, a contar del día primero de enero del año siguiente”.

4) Sustitúyase en el inciso 4º del artículo 4º la oración “cuarta clase, que preferirá, cualquiera sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481”, por la siguiente: “primera clase, que preferirá, después de los créditos enumerados en el artículo 2472”.

5) Modifícase el artículo 5º como sigue:

A.- Sustitúyase en el inciso 1º la oración “pagar los gastos comunes con”, por la siguiente: “pagar mensualmente los gastos comunes, dentro de los diez días siguientes a la fecha de emisión de la respectivo aviso de cobro”.

B.- Agrégase en el inciso 1º, a continuación del punto final, la siguiente oración: “Lo intereses que no se paguen se capitalizarán mensualmente, salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario. Además, el administrador podrá aplicar otros apremios establecidos en el reglamento de copropiedad o por la asamblea de copropietarios, tales como multas, suspensión de servicios que provea el condominio o impedir la utilización de bienes comunes señalados en las letras c) y d) del número 3 del artículo 2º”.

C.- Sustitúyase el inciso 3º por el siguiente:

“El administrador, con la autorización del Comité de Administración, podrá suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico 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. El pago parcial de la deuda no impedirá ni hará cesar obligatoriamente, según el caso, la aplicación de esta medida de apremio”.

D.- Agrégase el siguiente inciso 5º:

“Con todo, no podrán publicarse listados conteniendo la nómina de deudores morosos de gastos comunes, en lugares visibles del respectivo condominio, a los que tengan acceso personas ajenas al condominio”.

6) Modifícase el artículo 6º como sigue:

A.- Intercálase en el inciso 1°, entre la palabra “comunes” y el punto final, la siguiente oración: “y los intereses, multas, contribuciones a los fondos de reserva y de operaciones e indemnizaciones fijadas en sentencias firmes y ejecutoriadas o en equivalentes jurisdiccionales que adeude”.

B.- Sustitúyase en el inciso 2° la oración “, si así lo establece el reglamento de copropiedad,”, por la siguiente: “si así lo acuerda la asamblea de copropietarios”.

C.- Agrégase el siguiente inciso 4°:

“El administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, podrá confiar la cobranza y recaudación de los gastos comunes a terceros, la que se efectuará en conformidad a los avisos de cobro preparados por el propio administrador”.

D.- Agrégase el siguiente inciso 5°:

“Todo lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad que diga relación con el cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, garantías, privilegios, inhabilidades y apremios aplicables a los deudores atrasados en el pago de gastos comunes o todo aquello que a este respecto se acuerde por la asamblea de copropietarios, se hará extensivo de pleno derecho a los intereses, multas, contribuciones al fondo de reserva y fondo de operaciones e indemnizaciones”.

7) Modifícase el artículo 7° como sigue:

A.- Sustitúyese el inciso 1° por el siguiente:

“En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común y mejoras de toda clase, a la certificación periódica de las instalaciones de gas, certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones y otras que la ley, el reglamento de copropiedad o la asamblea establezca, al pago de indemnizaciones por años de servicio a los trabajadores del condominio, a gastos comunes urgentes o imprevistos y en general, a cualquier otro objeto que el reglamento de copropiedad o la asamblea determine. Cada partida de este fondo se formará, mantendrá o incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que fije el reglamento de copropiedad o la asamblea; 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 inciso segundo del artículo 13”.

B.- Agrégase el siguiente inciso 3°:

“En la administración de todo condominio, además, deberá considerarse la formación de un fondo de operaciones para financiar los gastos comunes ordinarios cuando éstos se cobren por plazo vencido o bajo el sistema de rendición de gastos. Este fondo se formará, mantendrá o incrementará, según el caso, con el aporte de una cuota que determinará el Comité de Administración y se llevará en la cuenta corriente bancaria del condominio. Su monto se actualizará en las épocas y en los valores que el Comité de Administración juzgue necesario para el normal funcionamiento del condominio. Sin perjuicio de

lo anterior, será especialmente responsable de la formación de este fondo la persona natural o jurídica propietaria del condominio a que se refiere el artículo 29, debiendo entregar el saldo del fondo que hubiere y una rendición de cuenta documentada al primer administrador del condominio. El fondo jamás podrá ser inferior, a lo menos, al equivalente a un mes promedio de gastos comunes”.

C.- Agrégase el siguiente inciso 4°:

“Las cuotas que fije el Comité de Administración para el fondo de operaciones no podrán exceder en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes del total del condominio”.

8) Intercálase en el inciso 1° del artículo 8°, entre la palabra “condominio” y el punto final, la siguiente oración: “, los que, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios, podrán arrendarse por hora a las visitas del condominio”.

9) Intercálase en el inciso 1° del artículo 9°, entre el punto seguido y la palabra “Tratándose”, la siguiente oración: “Aquellos bienes comunes que no pasen a dominio público en virtud del citado artículo 135, con el acuerdo de la asamblea, en la medida que el plano regulador lo permita y previa consulta del respectivo Director de Obras, podrán cederse a dominio público”.

10) Modifícase el artículo 13 como sigue:

A.- Sustitúyase la primera parte del inciso 1° por la siguiente: “Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común, según su destino, en la forma que indique el reglamento de copropiedad o, en su defecto, la asamblea de copropietarios y sin perjuicio del justo uso de los otros copropietarios”.

B.- Sustitúyase la segunda parte del inciso 2°, por la siguiente: “El titular de estos derechos podrá quedar obligado al pago de un precio en dinero por dicho uso y goce exclusivo, que podrá consistir en una suma única o en una renta periódica. Salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroge el bien común entregado en uso y goce exclusivo, serán de cargo exclusivo del copropietario titular de estos derechos. Asimismo, los titulares de terrenos y espacios comunes podrán quedar obligados a contribuir al pago de gastos comunes, a la formación, mantención o incremento del fondo de reserva y formación, mantención o incremento del fondo de operaciones, en la forma y plazos que determine el reglamento de copropiedad o la asamblea de copropietarios”.

C.- Agrégase el siguiente inciso 3°, pasando el actual a ser 5°:

“La persona natural o jurídica propietaria del condominio podrá asignar a título oneroso terrenos y espacios colindantes con una unidad, y espacios destinados a estacionamientos, ya sea en la misma escritura pública que contiene el título traslativo de una unidad, en escritura pública separada, o en el reglamento de copropiedad a que se refiere el artículo 29. Esta asignación en caso alguno podrá afectar el justo uso y goce de otras unidades o bienes comunes del condominio y, mientras no se efectúe, el propietario no podrá impedir que tales bienes comunes sean usados por los copropietarios conforme a su destino. Una vez enajenadas todas las unidades del condominio, el propietario perderá de pleno derecho la facultad para efectuar la asignación”.

D.- Agrégase el siguiente inciso 4°:

“Toda asignación en uso y goce exclusivo podrá ser pura y simple o sujeta a modalidades y deberá singularizar la unidad a la cual accederá. Además, las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y espacios comunes, deberán inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces”.

11) Agrégase la siguiente oración final al inciso 3° del artículo 14: “Asimismo, podrán arrendarse espacios ubicados en los bienes comunes a que se refieren la letras a), b) y c) del citado precepto, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios y, siempre y cuando no se afecte la existencia, seguridad y conservación del condominio o se impida a los copropietarios el uso y goce de sus respectivas unidades”.

12) Modifícase el artículo 17 como sigue:

A.- Intercálase en el inciso 1°, entre las palabras “copropietarios” y “reunidos”, la siguiente oración: “mediante consulta escrita o, en su defecto,”.

B.- Sustitúyase en el inciso 2° la palabra “documentada” por la expresión “fiel y detallada”; y agrégase después del punto final, la siguiente oración: “La información referente a los ingresos y egresos del respectivo período, a fondos de reserva y de operaciones, a saldo en cuenta corriente bancaria y toda otra información financiera relevante, deberá rendirse por escrito”.

C.- Sustitúyase en el inciso 4° la oración “el quince por ciento” por “el diez por ciento”.

D.- Sustitúyase el inciso 6° por el siguiente:

“Todas las materias que conforme a los incisos precedentes son materia de sesiones ordinarias o extraordinarias, podrán ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18 o en otra forma que determine el reglamento de la presente ley. La consulta deberá ser acompañada de la información que facilite su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aprobación o rechazo por parte de los copropietarios, dentro del plazo que la misma consulta señale, el cual no podrá ser inferior a quince días. Transcurrido el plazo, aquellos copropietarios que no hubieren contestado se entenderán que aprueban el acuerdo. El quórum para adoptar acuerdo será el mismo establecido en la ley para adoptar acuerdos en asambleas de copropietarios, según la materia de que se trate. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de seis meses. Concluido el proceso, el administrador, dentro de un plazo que no podrá exceder a quince días, deberá comunicar por escrito a los copropietarios el resultado de la consulta”.

E.- Agrégase el siguiente inciso 7°:

“Los acuerdos adoptados mediante consulta escrita y que sean materia de asamblea extraordinaria de copropietarios, deberán reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio e insertarse en ella los documentos necesarios en la forma prevenida en el artículo 410 del Código Orgánico de Tribunales. En la misma escritura

pública deberá dejarse constancia de las unidades cuyos propietarios aprobaron, rechazaron o no contestaron la consulta dentro de plazo”.

13) Sustitúyase el inciso 1° del artículo 18, por el siguiente:

“El Comité de Administración, a través de su presidente, o el administrador si este no lo hiciere, o la persona designada para tal efecto, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente y por escrito, de lo que se dejará debida constancia, o mediante la publicación de avisos en lugares destacados del condominio y comunicación escrita o en la forma que determine el reglamento de la presente ley, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubiere datos registrados en la oficina de la administración o en la Secretaría Municipal cuando se tratare de condominios de viviendas sociales, para el envío de comunicaciones escritas, se entenderá para todos los efectos que los copropietarios tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios, correos electrónicos, teléfonos y demás datos que establezca el reglamento de la presente ley”.

14) Modifícase el artículo 19 como sigue:

A.- Sustitúyase en el inciso 1° la expresión “sesenta por ciento” por “cincuenta por ciento”.

B.- Sustitúyase en el inciso 2° las expresiones “ochenta por ciento” por “setenta por ciento”, “sesenta por ciento” por “cincuenta por ciento” y “setenta y cinco por ciento” por “sesenta y cinco por ciento”.

C.- Sustitúyase en el inciso 3° la expresión “números 1 a 7” por “números 2 a 7” y las dos expresiones “ochenta por ciento” por “setenta por ciento”.

D.- Intercálase en el inciso 4°, entre la coma y la palabra “requerirán”, la siguiente oración “, excepto en el caso previsto en el inciso 4° del artículo 3°, o en la modificación o extinción de derechos de uso y goce exclusivo”.

E.- Agrégase el siguiente inciso 7°:

“El reglamento de copropiedad no podrá fijar mayorías superiores o inferiores, para constituir asambleas o para adoptar acuerdos.”.

15) Modifícase el artículo 20 como sigue:

A.- Sustitúyase la primera parte del inciso 2°, por la siguiente: “Sólo los copropietarios hábiles podrán concurrir con voz y voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Asimismo, sólo los copropietarios hábiles que, además, en los últimos doce meses no hayan estado morosos en el pago de dos o más cuotas continuas o discontinuas de gastos comunes y que durante el mismo período no hayan sido declarados culpables de infringir normas legales aplicables a la copropiedad inmobiliaria, el reglamento de copropiedad, acuerdos legalmente adoptados por la asamblea de copropietarios o por el Comité de Administración e instrucciones impartidas legalmente por el administrador, podrán optar a cargos de representación del condominio.”.

B.- Suprímase en el inciso 4° la oración “o en el reglamento de copropiedad”.

C.- Intercálase en el inciso 5°, entre la palabra “Administración” y el segundo punto seguido, la siguiente oración: “o de quien al efecto se designe por el Comité de Administración.”.

D.- Sustitúyase en el inciso 6° la oración “notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará”, por la siguiente: “abogado, quien se desempeñará como secretario de actas, la firmará conjuntamente con los miembros del Comité de Administración o los copropietarios que la asamblea designe y dejará”.

E.- Agréguese el siguiente inciso 7°:

“El administrador o la persona que se designe al efecto deberá informar por escrito a cada copropietario, dentro del plazo máximo de treinta días contado desde la celebración de la respectiva asamblea, los acuerdos adoptados en ella”.

16) Modifícase el artículo 21 como sigue:

A.- Suprímase en la letra a) la oración “o sus cónyuges”.

B.- Agrégase a continuación del punto seguido de la letra b), la siguiente oración: “Si un miembro del Comité de Administración llegare a adeudar dos o más cuotas continuas o discontinuas de gastos comunes o que sea declarado culpable de infringir normas legales aplicables a la copropiedad inmobiliaria, el reglamento de copropiedad, acuerdos legalmente adoptados por la asamblea de copropietarios o por el Comité de Administración e instrucciones impartidas legalmente por el administrador, cesará de inmediato en sus funciones”.

C.- Agrégase, entre la palabra “inferior” y la “coma”, la siguiente oración: “o que no hubiere postulantes para integrarlo, de lo que se dejará constancia”; y sustitúyase la palabra “indefinidamente” por la oración “hasta por un período consecutivo más, salvo que no hubiere otros postulantes para integrarlo, de lo que se deberá dejar constancia”.

D.- Agrégase el siguiente inciso 3°:

“De los acuerdos del Comité de Administración se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros asistentes a la reunión y quedará bajo la custodia de su presidente o de quien al efecto se designe por el propio Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con una multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia, siendo solidariamente responsables los miembros del Comité de Administración y la persona designada al efecto para custodiar el libro, si no fuere miembro de este”.

17) Modifícase el artículo 22 del siguiente modo:

A.- Agrégase al inciso 1°, a continuación del punto final, la siguiente oración: “Además, las partes deberán velar porque el contrato con el administrador sea escriturado a la brevedad, dejándose constancia, especialmente, de todo aquello que no conste en el acta”.

B.- Agrégase al inciso 2°, a continuación del punto final, la siguiente oración: “El Comité de Administración sólo podrá removerlo previa consulta escrita a los copropietarios”.

18) Agrégase el siguiente artículo 23 bis:

Artículo 23 bis.- “El administrador deberá llevar cuenta fiel, exacta y documentada de su administración y rendirla a lo menos una vez al año, al término de su gestión y cada vez que lo solicite la asamblea de copropietarios. Será responsable hasta de la culpa leve y los créditos que pudiere tener el condominio en su contra gozarán de un privilegio de la cuarta clase, que preferirán, cualquiera sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil.

La asamblea de copropietarios podrá solicitar al administrador la contratación de un seguro de responsabilidad civil para responder por eventuales daños al condominio, copropietarios o terceros que fueren le pudieren ser imputables”.

19) Suprímase en el artículo 27 la siguiente oración: “extendidos de conformidad al acta,”.

20) Suprímase la letra i) del artículo 28.

21) Suprímase la siguiente oración del artículo 29: “y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19”.

22) Sustitúyase en el inciso 1° del artículo 30 la expresión “75%” por “dos tercios” y la palabra “deberá” por “podrá”.

23) Modifícase el artículo 33 como sigue:

A.- Agrégase en el inciso 1°, a continuación de la palabra “contiendas”, la siguiente oración: “que surjan en el ámbito de este régimen especial de propiedad inmobiliaria y”.

B.- Sustitúyase en el inciso 1° la oración “el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio”, por la siguiente: “la asamblea de copropietarios, el Comité de Administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria”.

C.- Agrégase el siguiente inciso 4°:

“Tratándose de las acciones civiles encaminadas a obtener la reparación de todo daño derivado de la infracción de normas legales aplicables a la copropiedad inmobiliaria, al reglamento de copropiedad, acuerdos legalmente adoptados por la asamblea de copropietarios o por el Comité de Administración e instrucciones impartidas legalmente por el administrador, los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier otro título de una unidad víctimas del daño y el administrador o quien represente judicialmente al condominio, cuando este fuere objeto del mismo, también podrán ejercerlas ante el juez de letras respectivo. Sin embargo, admitida a tramitación la demanda conforme al procedimiento establecido en la Ley N° 18.287, la demanda no se podrá deducir nuevamente ante el respectivo juez de letras”.

24) Agrégase el siguiente artículo 34 bis:

Artículo 34 bis.- “No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, en forma previa a la presentación de una denuncia, querrela infraccional, demanda civil o solicitud para la designación de árbitro, se podrá recurrir voluntariamente a mediación, es decir, a aquel sistema de resolución de conflictos en el que un tercero imparcial, sin poder decisorio, llamado mediador, ayuda a las partes a buscar por sí mismas una solución al conflicto y sus efectos, mediante acuerdo.

El proceso de mediación no podrá durar más de treinta días, contado desde que se haya realizado la sesión inicial de mediación. Las partes, de común acuerdo, podrán ampliar este plazo hasta por treinta días más. Durante el plazo de mediación podrán celebrarse todas las sesiones que el mediador y las partes estimen necesarias, en las fechas que de común acuerdo se determine. Podrá citarse a las partes por separado.

En caso de llegarse a un acuerdo sobre todos o algunos de los puntos sometidos a mediación, se dejará constancia de ello en un acta de mediación, la que, luego de ser leída por las partes, será firmada por ellas y por el mediador, quedando una copia en poder de cada una de las partes y otra en el registro de documentos del condominio.

Si una de las partes lo solicitare, el acta deberá ser remitida por el mediador al respectivo juzgado de policía local para su aprobación en todo aquello que no fuere contrario a derecho. Aprobada por el juez, tendrá valor de sentencia ejecutoriada.

Si la mediación se frustrare se levantará, asimismo, un acta en la que se dejará constancia del término de la mediación, sin agregar otros antecedentes, la que será firmada por el mediador. En lo posible también será firmada por las partes y se entregará copia a aquella que lo solicite.

Para ser mediador se requerirá poseer un título profesional idóneo de una institución de educación superior del Estado o reconocida por este.

Los servicios de mediación serán de costa de las partes”.

25) Modifícase el artículo 36 como sigue:

A.- Sustitúyase el inciso 1° por el siguiente:

“Todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas por su valor de reposición contra riesgo de incendio y demás riesgos que señale el reglamento de esta ley, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Este seguro será contratado por el administrador y su monto se indicará de manera desglosada en el aviso de cobro de gastos comunes. Este seguro será necesariamente tomado en consideración por los bancos, compañías de seguros y otras instituciones financieras o de crédito en aquellas operaciones de crédito de dinero que los copropietarios o el condominio contraten con ellas. La asamblea de copropietarios también podrá acordar cubrir otros riesgos, tales como sismos, actos terroristas u otros”.

B.- Sustitúyase en el inciso 3° la palabra “extraordinaria” por la expresión “de copropietarios” y agrégase, después del punto final, lo siguiente: “Por su parte, el administrador deberá velar por la formulación reiterada de

recomendaciones concretas y efectivas para hacer frente a emergencias. Además, deberá recomendar la certificación de equipos de emergencia del condominio y la adopción de procedimientos y medidas de seguridad que sean conocidos por todos y cada uno de los ocupantes de las distintas unidades, y el entrenamiento y capacitación del personal que trabaja en el condominio”.

**Artículo transitorio:** La presente ley se aplicará a contar de su fecha de publicación en el Diario Oficial, incluso a los condominios acogidos con anterioridad a la Ley de Propiedad Horizontal y a la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. No obstante lo anterior, continuarán aplicándose a dichos condominios las normas de sus respectivos reglamentos de copropiedad, si lo tuvieren, en todo aquello que no fuere contrario a las disposiciones de la presente ley.

**D) INDICACIONES DECLARADAS**

**INADMISIBLES.**

No hubo.

\*\*\*\*\*

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las otras consideraciones que dará a conocer en su oportunidad el señor Diputado Informante, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano recomienda aprobar el siguiente

**PROYECTO DE LEY**

**“ARTÍCULO ÚNICO.-** Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria:

**1) En su artículo 2º:**

i.- En su N° 4, sustitúyese su letra a) por la siguiente: “a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del administrador y trabajadores del condominio, obligaciones previsionales que procedan, capacitación del personal, primas de seguros de incendio y adicionales, despacho y recepción de documentos, derechos notariales, fotocopias y otras formas de reproducción de documentos, elaboración y actualización de planes de emergencia y su difusión, y otros gastos de similar naturaleza;”.

ii.- En su letra d), agrégase a continuación de la palabra “calefacción”, las expresiones “agua caliente, aire acondicionado”; e intercálase entre las palabra “teléfonos” y la expresión “ u otros”, lo siguiente: “ , internet”.

**2) En su artículo 5º.-:**

i.- En su inciso primero, sustitúyese la oración “pagar los gastos comunes con”, por “pagar mensualmente los gastos comunes, dentro de los diez días siguientes a la fecha de emisión del respectivo aviso de cobro”, y agrégase, a continuación del punto final, la siguiente oración: “Los intereses que no se paguen se capitalizarán mensualmente, salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario.

ii.- Agrégase el siguiente inciso quinto, nuevo:

“Con todo, no podrán publicarse listados conteniendo la nómina de deudores morosos de gastos comunes en lugares visibles del respectivo condominio, a los que tengan acceso personas ajenas a éste.”.

**3) En su artículo 6º.-:**

i.- En su inciso primero, añádese entre las palabras “condominio,” y “de” la frase “salvo que el Comité de administración encomiende el cobro a un tercero,” y agrégase entre la locución “comunes” y el punto final, la siguiente oración: “y los intereses, multas, contribuciones a los fondos de reserva y de operaciones e indemnizaciones fijadas en sentencias firmes y ejecutoriadas o en equivalentes jurisdiccionales que adeude.”.

ii.- Añádese el siguiente inciso cuarto, nuevo:

“El Comité de Administración podrá confiar la cobranza y recaudación de los gastos comunes a un tercero, la que se efectuará en conformidad a los avisos de cobro preparados por el propio administrador.”.

iii.- Incorpórase el siguiente inciso quinto, nuevo:

“Todo lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad que diga relación con el cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, garantías, privilegios, inhabilidades y apremios aplicables a los deudores atrasados en el pago de gastos comunes, o todo aquello que a este respecto se acuerde por la asamblea de copropietarios, se hará extensivo de pleno derecho a los intereses, multas, contribuciones al fondo de reserva y fondo de operaciones e indemnizaciones.”.

**4) En su artículo 7º, agréganse los siguientes incisos tercero y cuarto, nuevos:**

“En la administración de todo condominio, además, deberá considerarse la formación de un fondo de operaciones para financiar los gastos comunes ordinarios cuando éstos se cobren por plazo vencido o bajo el sistema de rendición de gastos. Este fondo se formará, mantendrá o incrementará, según el caso, con el aporte de una cuota que determinará la asamblea de copropietarios y se llevará en la cuenta corriente bancaria del condominio. Su monto se actualizará en las épocas y en los valores que la asamblea de copropietarios juzgue necesario para el normal funcionamiento del condominio. Sin perjuicio de lo anterior, será especialmente responsable de la formación de este fondo la persona natural o jurídica propietaria del condominio a que se refiere el artículo 29, debiendo entregar el saldo del fondo que hubiere y una rendición de cuenta documentada al primer administrador del condominio. El fondo jamás podrá ser inferior, a lo menos, al equivalente a un mes promedio de gastos comunes.

Las cuotas que fije la asamblea de copropietarios para el fondo de operaciones no podrán exceder en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes del total del condominio.”.

**5)** En su artículo 8°, agrégase el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando el actual segundo a ser tercero, y así sucesivamente:

“La cesión del derecho de uso sobre el estacionamiento, sólo se hará a otros copropietarios o meros tenedores de una unidad perteneciente al mismo condominio, por el propietario que tenga un derecho exclusivo sobre él, o que haya sido asignado por la comunidad para su uso exclusivo, salvo acuerdo en contrario por parte de la asamblea.”.

**6)** En su artículo 13, añádese el siguiente inciso cuarto, nuevo:

“Toda asignación en uso y goce exclusivo deberá singularizar la unidad a la cual accederá. Además, las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y espacios comunes, deberán inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces.”.

**7)** En su artículo 14, agrégase en su inciso tercero la siguiente oración final: “Asimismo, podrán arrendarse espacios ubicados en los bienes comunes a que se refieren la letras a), b) y c) del citado precepto, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios y, siempre y cuando no se afecte la existencia, seguridad y conservación del condominio o se impida a los copropietarios el uso y goce de sus respectivas unidades.”.

**8)** En su artículo 20.-

i.- En su inciso quinto, reemplázase la expresión “la infracción a esta obligación” por “el incumplimiento de esta obligación”.

ii.- Agrégase el siguiente inciso séptimo, nuevo:

“El administrador deberá informar por escrito a cada copropietario, dentro del plazo máximo de treinta días, contados desde la celebración de la respectiva asamblea, los acuerdos adoptados en ella.”.

**9)** En su artículo 21.-

i.- En su inciso primero, agrégase, en su letra a), luego del vocablo cónyuge, la frase “, ascendientes o descendientes” y añádese, a continuación del punto seguido de la letra b), la siguiente oración: “Si un miembro del Comité de Administración llegare a adeudar dos o más cuotas continuas o discontinuas de gastos comunes o que sea declarado culpable de infringir normas legales aplicables a la copropiedad inmobiliaria, el reglamento de copropiedad, acuerdos legalmente adoptados por la asamblea de copropietarios o por el Comité de Administración e instrucciones impartidas legalmente por el administrador, cesará de inmediato en sus funciones.”.

ii.- Agréganse los siguientes incisos segundo y tercero, nuevos:

“Las asambleas de copropietarios deben fomentar al máximo la participación de sus miembros, de manera que todos tengan la posibilidad de integrar los comités de administración o comisiones revisoras de cuentas.

De los acuerdos del Comité de Administración se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros asistentes a la reunión y quedará bajo la custodia de su presidente. La infracción a esta obligación será sancionada con una multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.”.

**10)** En su artículo 22, añádese en su inciso primero, a continuación del punto final, la siguiente oración: “Además, las partes deberán velar para que el contrato con el administrador sea escriturado dentro de los quince días contados desde su celebración, dejándose constancia, especialmente, de todo aquello que no conste en el acta.”.

**11)** En su artículo 23, agrégase el siguiente inciso final, nuevo:

“En cada condominio podrá existir una comisión revisora de cuentas, compuesta por tres copropietarios designados por la asamblea, que durarán dos años en sus cargos, pudiendo ser reelegidos hasta por un período consecutivo más, y que tendrán las facultades que en esta materia contemple el respectivo reglamento de copropiedad.”.

**12)** En su artículo 30, sustitúyese en su inciso primero la expresión “75%” por “dos tercios” y la palabra “administrador” por la frase “propietario primer vendedor”.

**13)** En su artículo 33, agrégase en su inciso primero, luego de la locución “contindas”, la siguiente oración: “que surjan en el ámbito de este régimen especial de propiedad inmobiliaria y”, y reemplázase la oración “el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio”, por “la asamblea de copropietarios, el Comité de Administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria”.

SALA DE LA COMISIÓN, a 18 de marzo de 2009.

Tratado y acordado en sesiones de fecha 08 de octubre; 10 de diciembre de 2008; 07, 14 y 21 de enero, y 4, 11 y 18 de marzo de 2009, con asistencia de las Diputadas señoras Isasi y Nogueira y de los Diputados señores Uriarte (Presidente), Duarte, Espinoza don Fidel, García, Insunza, Latorre, Lobos, Monsalve, Montes y Quintana.

**ROBERTO FUENTES INNOCENTI**  
Secretario de la Comisión