Modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para regular la figura del administrador de edificios
Boletín N°9034-14

CONSIDERANDO:

1.- Que se calcula que en la actualidad, las ciudades albergan alrededor del 50% de la población mundial, y que se estima que para el año 2030 las dos terceras partes de humanidad habitaran en ellas. La población que actualmente vive en pueblos y ciudades en treinta y cinco años pasará de 2.000 a 5.500 millones, desde 1990 al 2025: En los países en desarrollo, en el intervalo citado, la población que reside en entornos urbanos pasará desde un 63% a un 80%.En los países en desarrollo, en el intervalo citado, la población que reside en entornos urbanos pasará desde un 63% a un 80%.[1]

1.- Que el desarrollo de las ciudades ha traído aparejado un crecimiento exponencial de las mismas, siendo precisamente la construcción de edificios la solución tanto para los negocios que necesitan emplazarse en sectores determinados, como para la vivienda. En ese sentido, en Chile como en muchos puntos del orbe las autoridades han autorizado la construcción de numerosos edificios, lo que ha causado no solo un cambio abrupto en la fisonomía de las ciudades, sino que también la forma en que los vecinos se relacionan, agrupan y conviven. Al respecto, en los últimos años se han construido más de 18.000. Consecuencia de lo anterior, cada vez más personas y familias viven en edificios que son administrados por personas ajenas a la comunidad. Ello también conlleva problemas distintos que la ley ha de intentar resolver. Al respecto, la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria[2], el Reglamento de la Ley N° 19.537[3], así

---

1 Kulczewski, Verónica. Ciudades: desarrollo urbano, medio ambiente y calidad de vida. Informe de la Biblioteca del Congreso Nacional. 2009.
[2] Disponible en: http://www.leychile.cl/Navegar?idNorma--,-81505
[3] Disponible en: http://www.leychile.d/Navegar?idblorrna=120134

como el Reglamento de Copropiedad que determinen los copropietarios, sin perjuicio de la legislación de urbanismo que resulte aplicable son la normativa que regula dicha materia.

3.- Que esta nueva forma de relacionarse no ha estado exenta de problemas, toda vez que sea que el administrador sea un vecino, o alguien de fuera de la comunidad, no son pocos los casos de fraude, abuso de confianza, estafa y robos que se han denunciado por los afectados que sindican al administrador como responsable de ello.[4]

Ciertamente el Administrador es un actor relevante en la copropiedad inmobiliaria. Su función debiese encontrarse regulada en el Titulo II "De la Administración de condominios" de la Ley 19.537 y el Título IX del Reglamento. Lo que nos señalan estos cuerpos normativos es que el administrador debe ser designado por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, el presidente del comité de administración actuará como administrador. Cabe señalar que el administrador podrá mantenerse en su cargo mientras cuente con la confianza de la asamblea de copropietarios, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea.

Las funciones del administrador son aquellas que hayan sido establecidas en el reglamento de copropiedad, así como aquellas conferidas por la asamblea, donde se encuentran desde cuidar los bienes comunes, cobrar y recaudar los gastos comunes, hasta representar en juicio a los copropietarios, por ejemplo.

En cuanto al administrador, este puede ser cualquier persona natural o jurídica designada por los copropietarios en asamblea. Su nombramiento deberá constar en escritura pública.

3.- Que en economía se conoce la relación existente entre los accionistas y la administración como relación de agencia. Tal relación existe siempre que alguien "el principal" contrate a un tercero "el agente" para que represente sus intereses.

---

[4] http://www.24horas.clinacional/administradores-baja-sospecha-417092

[5] http://www.youtube.corn/watch?v=iPCVp7omGoU

En todas estas relaciones, existe la posibilidad de que surja un conflicto de intereses entre el principal y el agente, esto es, que los intereses del agente no coinciden con los del principal. Tal conflicto recibe el nombre de problema de agencia. Esto es común, diríamos natural, en todo orden de cosas cuando se realiza un encargo a alguien para que lo gestione, represente o realice. Tratándose de la administración, para combatir el que los intereses se contrapongan es necesaria mayor información. Se están tramitando varios proyectos de ley en orden a transparentar la rendición de cuentas, a hacerla más pormenorizada. Dichos proyectos van en la línea correcta. No obstante yerran al obviar el factor humano, la persona del administrador. Por ello sostenemos que una manera eficiente de combatir la agencia es con información, en este caso de la persona que cumple el rol de administrador.

5.- Que no obstante, la legislación es relativamente novedosa, han transcurrido más de 15 años desde su promulgación y la practica unida al acelerado crecimiento del sector, ha desnudado fallas que consideramos necesarias corregir.

- La proliferación en número, y ciertamente en tamaño de las copropiedades, los servicios cada vez más sofisticados, requieren también de administradores más preparados e idóneos. Por ello es que proponemos primero, el combatir la asimetría de información dando señales que permitan claramente hacerse una idea de la persona natural que cumple el rol de administrador. Para ello postulamos el que la persona del administrador posea Título profesional, otorgado por una Universidad del Estado o **reconocida** por éste, de una **carrera** de a lo menos 8 **semestres** y que no haya sido sometido a pena aflictiva. Esto deberá acreditarse ante la Asamblea de Copropietarios mediante la exhibición del original o fotocopia legalizada del título profesional, de un certificado de antecedentes. Existe numerosa literatura que demuestra que el nivel educacional constituye una valiosa herramienta en cuanto a las capacidades de las personas.[6] Los

[6] Al respecto el Premio Nobel 2001 Michael Spence "Job Market signaling" Disponible en: http://www.jstor.orgidiscover/10.2307/1882010?uk1=3737784&uic1=2&uid=4&sid=21101425851503

antecedentes criminales también son una adecuada manera de hacernos una idea del comportamiento de las personas. Con ello no atacamos la posibilidad de la reinserción, pero claramente si consultáramos a las personas de si confiarían la administración de su edificio a quien fue condenado por estafa, la respuesta es obvia. No obstante, creemos que también la ley debe ponerse en los casos de excepción. Esto es, aquellas comunidades cuyo número reducido de departamentos; su ubicación, es decir, la ciudad o comunidad donde se emplaza el edificio; o cualquier otro factor implique una excesiva onerosidad el contratar los servicios de un profesional como el mencionado. Ahora bien, sobre esta excepción debiera pronunciarse el Juez de policía Local competente.

- También sostenemos que los administradores deberían contar con una póliza de seguro por responsabilidad civil derivada de mal praxis. Esta debiese ser costeada por el propio administrador, dado que de otra manera no tendría grandes incentivos a obrar de manera responsable. En economía se denomina riesgo moral, situación que se produce cuando una persona posee mayor información acerca de sus acciones que el resto de los individuos. Esto provoca que, en caso de que sea otra la persona que soporta los costes asociados a la falta de esfuerzo o responsabilidad, los incentivos a esforzarse o ser responsables estén distorsionados. Por ello es que sostenemos que esta póliza ha de ser costeada por el propio administrador.

- Relacionado con lo anterior, es que al pactar el valor de los servicios -sea que se dedique exclusivamente a la administración de un condominio, sea que preste servicios de asesoría o no exclusivos-, se informe y acredite la existencia de dicha póliza, y del mismo modo, se mantenga a disposición de los copropietarios copia de los recibos del pago de la póliza y su renovación.

- En cuanto a procedimiento para hacer efectivo dicho seguro, sostenemos que la responsabilidad ante daños a copropietarios, condominios o terceros debiese ser declarada judicialmente, lo cual da garantías a todas las partes interesadas. No obstante, dado que los procedimientos son de lato conocimiento, ello conlleva

también a graves perjuicios a los interesados. Es por esto que la solución óptima parece ser que esto sea resuelto a través de procedimiento sumario.

- Que sin perjuicio de lo establecido en cuanto a la póliza por mala praxis, parece también un incentivo poderoso a evitar las conductas fraudulentas que afectan a las comunidades el establecer sanciones ejemplares a quienes teniendo los medios, y capacidades se aprovecharen de los vecinos y comuneros. Por ello parece sensato el considerar una penalidad especial a quienes cometan defraudaciones contra la comunidad. Lo anterior dado que en nuestra hipótesis debieran ser personas idóneas y preparadas, por tanto con las herramientas necesarias para hacer una buena gestión. Así es que creemos que si tendrán mayor preparación debieran tener también mayor responsabilidad al conocer las implicancias de su giro. Consideramos al respecto que la figura adecuada es la de la estafa, toda vez que existe por una parte la confianza que deriva de su rol o cargo de administrador. Al respecto la traición a dicha confianza es la que justificaría su ubicación en el 469; **el engaño,** que le permite traicionando la confianza apropiarse de bienes, cualquiera sea la naturaleza de estos, o de dineros lo que ciertamente provoca un **perjuicio** en los afectados; el provecho sea propio o de un tercero, que no es otra cosa que el **ánimo de lucro.** Creemos que dado que no en pocas ocasiones son las constructoras o inmobiliarias quienes cuando venden los edificios al tener una cuota importante no solo imponen su reglamento, sino que colocan a un administrador que es de su confianza. Por ello es que, y tal como se expusiera en otro acápite, es posible que se dé una relación de agencia entre la administración y los vecinos, pues el administrador no dejaría de ser empleado de la constructora o inmobiliaria velando por los intereses de estas y no de los vecinos; y finalmente la relación de causalidad, pues es precisamente la confianza la que permite que el administrador engañe a la o las víctimas, provocándoles el perjuicio a la vez que saca provecho7.

---

7 BALMACEDA HOYOS, Gustavo. El delito de estafa en la jurisprudencia chilena. *Re*ʸ*, derecho (Valdivia)* [online]. 2011, vol.24, n.1 [citado 2012-12-09], pp. 59-85 .
Disponible en: <http://www.scielo.cliscielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-09502011000100004&Ing=es&nrrn=iso>. ISSN 0718-0950. doi: 10.40671S0718-09502011000100004.

Por tanto y en virtud de las atribuciones que competen al Honorable Congreso Nacional, es que los Diputados abajo firmantes venimos en presentar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO PRIMERO:

Modificase la Ley de copropiedad inmobiliaria 19.537 de la siguiente manera:

Agrégase un artículo 22 BIS, Nuevo del siguiente tenor:

"Sólo podrá ser administrador quien posea Título profesional, otorgado por una Universidad del Estado *o reconocida* por éste, de una *carrera* de a lo menos 8 *semestres* y que no haya sido sometido a pena aflictiva_ Los anteriores requisitos deberán acreditarse ante la Asamblea de Copropietarios mediante la exhibición del original o fotocopia legalizada del título profesional, y de un certificado de antecedentes con una antigüedad no superior a seis meses_ Exceptúense de esta disposición aquellas comunidades cuyo número reducido de departamentos, ubicación, o cualquier otro factor implique una excesiva onerosidad a la comunidad. Sobre esta excepción deberá pronunciarse el Juez de policía Local competente, en procedimiento sumario.

Todo administrador deberá contar con una póliza de seguro por responsabilidad civil derivada de mal praxis, la cual será costeada por el propio administrador. Será también de responsabilidad del administrador el informar y acreditar la existencia de dicha póliza, manteniendo a disposición de las copropietarias copias de los recibos del pago de la póliza y su renovación. El procedimiento para hacer efectivo dicho seguro de responsabilidad ante daños a copropietarios, condominios o terceros deberá ser declarada judicialmente a través de procedimiento sumario."

ARTICULO SEGUNDO:

Modificase el Código Penal de la siguiente manera:

Agrégase un numeral 7° nuevo al artículo 469, del siguiente tenor:
"A los administradores de edificios, que aprovechándose de la confianza que se les deposita por la comunidad en virtud de su cargo, engañasen a todos o algunos de los vecinos, con la finalidad de apropiarse de bienes o dineros de la comunidad, sea para provecho propio o de terceros."

ANEXO:

REDACCIÓN ACTUAL CÓDIGO PENAL

ANEXO:

Art. 469. Se impondrá respectivamente el máximum de las penas señaladas en el artículo 467:

1° A los plateros y joyeros que cometieren defraudaciones alterando en su calidad, ley o peso los objetos relativos a su arte o comercio.

2° A los traficantes que defraudaren usando de pesos o medidas falsos en el despacho de los objetos de su tráfico.

3° A los comisionistas que cometieren defraudación alterando en sus cuentas los precios o las condiciones de los contratos, suponiendo gastos o exagerando los que hubieren hecho.

4° A los capitanes de buques que defrauden suponiendo gastos o exagerando los que hubieren hecho, o cometiendo cualquiera otro fraude en sus cuentas. 5° A los que cometieren defraudación con pretexto de supuestas remuneraciones a empleados públicos, sin perjuicio de la acción de calumnia que **a** éstos corresponda.

6° Al dueño de la cosa embargada, o a cualquier otro que, teniendo noticia del embargo, hubiere destruido fraudulentamente los objetos en que se ha hecho la traba.