

INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA,
recaído en el proyecto de ley, en primer trámite
constitucional, sobre nueva ley de copropiedad
inmobiliaria.

BOLETÍN N° 11.540-14.

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Hacienda tiene el honor de emitir su informe acerca del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República, señora Michelle Bachelet Jeria.

A la sesión en que se analizó esta iniciativa de ley asistieron, además de sus miembros, las siguientes personas:

Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Ministro, señor Cristián Monckeberg; el asesor del Ministro, señor Carlos Campos, y los asesores legislativos, señores Nicolás Gálvez y Gonzalo Gacitúa.

Del Ministerio de Hacienda, el Coordinador Legislativo, señor José Riquelme.

El asesor de la Honorable Senador Coloma, señor Williams Valenzuela.

De la Oficina del Honorable Senador García, la asesora, señora Valentina Becerra, y la periodista, señora Andrea González.

El asesor legislativo del Honorable Senador Navarro, señor Roberto Santa Cruz.

Del Comité Demócrata Cristiano, el asesor , señor Julio Valladares.

De la Biblioteca del Congreso Nacional, el asesor parlamentario, señor Samuel Argüello, y la asesora, señora Verónica De la Paz.

- - -

Cabe señalar que la iniciativa legal fue informada previamente por la Comisión de Vivienda y Urbanismo, en segundo informe.

A la Comisión de Hacienda, en tanto, le correspondió pronunciarse sobre los asuntos de su competencia, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la ley orgánica constitucional del Congreso Nacional.

Del mismo modo, debe consignarse que con fecha 3 de septiembre de 2019, la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, mediante oficio N° V/58/2019, puso en conocimiento de la Excelentísima Corte Suprema el texto despachado del proyecto de ley. Posteriormente, el Máximo Tribunal, mediante oficio N° 234-2019, de 3 de octubre de 2019, emitió su informe al respecto. Copia de este último oficio se acompaña como anexo al presente informe.

- - -

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

La Comisión de Hacienda se remite, al efecto, a lo consignado por la Comisión de Vivienda y Urbanismo en su segundo informe.

- - -

Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado, se deja constancia de que la Comisión de Hacienda no introdujo enmiendas al texto aprobado por la Comisión de Vivienda y Urbanismo en su segundo informe.

- - -

Previo a la discusión de los asuntos de competencia de la Comisión, el **Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Cristián Monckeberg**, destacó que se está en presencia de una iniciativa de ley presentada por el Gobierno anterior y que, habiendo sido recogida por el actual, ha sido objeto de un trabajo técnico que ha permitido llegar a acuerdos y, a la postre, modernizar la legislación vigente.

Del amplio contenido del proyecto, puso de relieve la creación de un Registro Nacional de Administradores de Condominios, a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), que se inserta en el contexto de mayor fiscalización de lo que ocurre en esos espacios. Tal

fiscalización, añadió, queda radicada en las Secretarías Regionales Ministeriales y, a nivel central, en una Secretaría Ejecutiva de Condominios, también a cargo del MINVU, que será la sucesora, pero con mayores facultades, de la actual Unidad de Condominios Sociales.

Enseguida, el **asesor legislativo del MINVU, señor Gonzalo Gacitúa**, desarrolló la siguiente presentación:

Nueva ley de Copropiedad Inmobiliaria

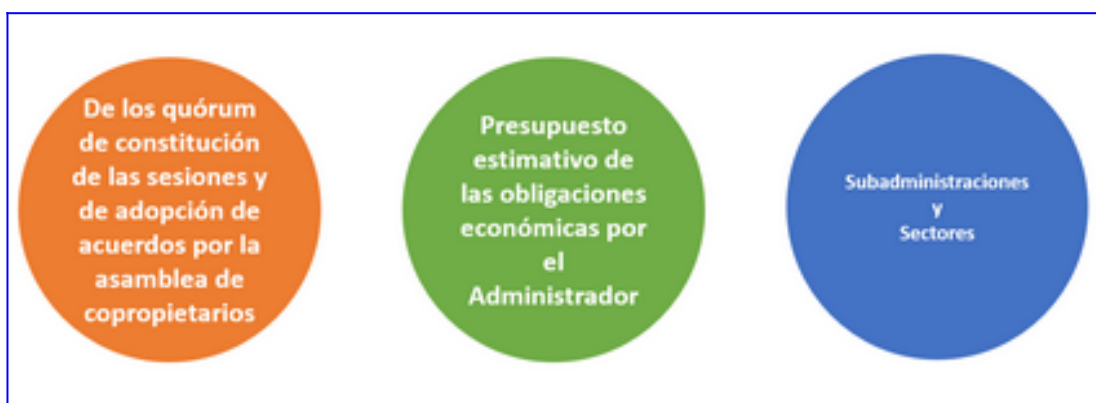
Introducción

Con fecha 14 de diciembre de 2017, bajo el Boletín N° 11.540-14, se ingresó el Proyecto de ley sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria, fundado en la necesidad de efectuar una serie de ajustes a la normativa aplicable a las copropiedades inmobiliarias o condominios, no solo porque representan una parte muy considerable del parque habitacional, sino también porque esta forma de habitar presenta complejidades, tanto de convivencia interna como de inserción urbana, que requieren ser abordadas de manera adecuada.

El proyecto de ley ingresado presentaba algunos problemas de referencia, duplicidad de artículos, eliminaba artículos vigentes importantes, y no innovaba respecto a materias relevantes como el pago de indemnizaciones de los trabajadores, la tenencia de mascotas o animales de compañía en unidades, certificación de deudas, facultad para celebrar convenios de pago, la creación de un Registro Nacional de Administradores de Condominios, entre otras, razón por la cual el Ejecutivo ha trabajado en perfeccionar el proyecto de ley en pos de la comunidad.

Ideas matrices del proyecto de ley aprobado por la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado

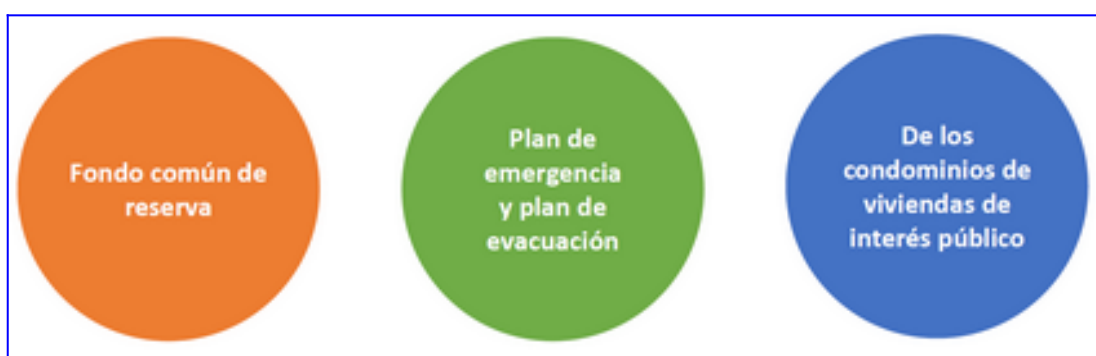




En materia de quóruns, el **señor Gacitúa** hizo ver que la ley vigente contiene varios y a veces contrapuestos entre sí, de modo que se hace necesaria una simplificación que los agrupe en tres grandes materias. Del mismo modo, se moderniza la ley para efectos de comunicación y adopción de acuerdos en línea.

Por otra parte, agregó, se establece el deber, para el administrador, de hacer un presupuesto estimativo de sus obligaciones. Esto, con miras a que la comunidad esté en conocimiento de una planificación de los gastos que se tendrán que asumir año a año, asociada a la rendición periódica de cuentas por parte del administrador.

Asimismo, pensando esencialmente en condominios de muchas unidades, se releva la figura de sub administraciones y sectores. Con la finalidad, expuso, de que puedan contribuir a la adecuada administración de bienes que sirvan solo a determinados sectores y diferenciarlos de los que son útiles a la comunidad toda.



El **señor Gacitúa** consignó que se propone que un monto mínimo del fondo común de reserva esté destinado a imprevistos, y

particularmente a la cobertura de indemnizaciones de los trabajadores de la comunidad.

En cuanto a planes de emergencia y de evacuación, resaltó que se recogieron sugerencias y observaciones de distintas instituciones, como Bomberos de Chile y Carabineros de Chile. Una de los más relevantes, señaló, fue que dichos planes sean sometidos a actualizaciones periódicas que les permitan adaptarse a la realidad de cada comunidad. Así, por ejemplo, anualmente deberá identificarse si es que hay copropietarios con problemas de movilidad, y deberán hacerse simulacros de evacuación.

Por otra parte, prosiguió, el título actual de la ley sobre condominios de viviendas sociales se renfoca hacia condominios de viviendas de interés público, sin que los primeros, aclaró, pierdan su carácter prioritario. Esta medida, aseveró, permitirá reconocer tipologías de condominios adicionales que puedan ser objeto de ayuda por parte del Estado, sea vía Servicios de Vivienda y Urbanismo (SERVIU), gobiernos regionales o municipalidades.



Respecto del Registro Nacional de Administradores de Condominios, el **señor Gacitúa** expuso que en el debate habido en la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, se reparó en que se estaban estableciendo muchas obligaciones y funciones nuevas para los administradores. Que podrían terminar en letra muerta, se hizo ver, sin un adecuado mecanismo de fiscalización de su cumplimiento. Para eso, entonces, se hace necesario que dichos personeros cumplan con ciertos requisitos mínimos para ejercer su labor y formar parte de un registro, con un mecanismo claro de reclamo y sanciones por sus actuaciones. Estas últimas, consignó, van desde la aplicación de multas a la eliminación del registro, y son sin perjuicio de las atribuciones de otros órganos administrativos y judiciales.

El registro, añadió, será llevado por el MINVU y va a significar contar con una plataforma electrónica que implicará un cierto gasto en recursos, avaluados en \$ 119 millones. Recordó, al efecto, que el Ministerio tiene experiencia en registros, por lo que uno adicional no va a connotar una novedad ni una alteración en su funcionamiento.

Citó, al terminar, el artículo 6° transitorio del proyecto de ley, relativo justamente al mayor gasto fiscal:

“El mayor gasto fiscal que represente la aplicación de esta ley, durante el primer año presupuestario de vigencia, se financiará con cargo al presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, en lo que faltare, con cargo a los recursos de la partida presupuestaria Tesoro Público de la Ley de Presupuestos del Sector Público.”.

Una vez finalizada la presentación de los representantes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se registraron las siguientes intervenciones.

El Honorable Senador señor Montes reseñó que antes del año 1938 no había condominios en Chile, y luego de su aparición han ido aumentando cada vez con más fuerza. Solo en 1997, agregó, se contempló en la ley un tratamiento diferenciado a las viviendas sociales.

El proyecto de ley en estudio, prosiguió, tuvo su origen en diversas mociones de parlamentarios posteriormente refundidas, y ha contado con la participación de diversas organizaciones de dirigentes. Expresó que, con todo, los términos actuales de la iniciativa de ley ya están siendo superados por la realidad. Respecto de asuntos, por ejemplo, como qué ocurre con edificios que pertenecen mayoritariamente a fondos de inversión; o cómo hacerse cargo de que, a la larga, todas las ciudades, sean grandes, medianas o pequeñas, se van a ir poblando de edificios. O, más estructuralmente, sobre cuál es el rol de lo público en la mediación de conflictos entre copropietarios y en el mejoramiento de departamentos de bajo estándar.

Por todo lo expuesto, concluyó, cabe esperar que en el segundo trámite constitucional el proyecto pueda ser perfeccionado.

El Honorable Senador señor García consultó cuál es la evaluación general de la autoridad sobre el rol de los administradores de condominios, y si acaso el MINVU recibe reclamos por sus actuaciones.

El Honorable Senador señor Coloma recordó haber conocido experiencias internacionales, como la de Australia, en las que la propiedad de condominios por parte de fondos de inversión es bastante usual. Se trata, desde luego, de una modalidad más bien nueva en nuestro país, que debe ser abordada por la regulación.

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo manifestó que para aquilatar el impacto del proyecto de ley, debe tenerse en consideración que en Chile existe alrededor de un millón de hogares constituidos en condominios, es decir, impacta a más de tres millones de personas. Por eso, afirmó, los distintos actores que han intervenido en su discusión, han contribuido a una regulación que va a permitir resolver asuntos de diversa índole.

Agregó que más allá del contenido del proyecto, subsiste el programa permanente del Ministerio para regeneración de conjuntos habitacionales, política iniciada por los dos Gobiernos anteriores y continuada por el actual. Gracias a él, resaltó, ha sido posible intervenir edificaciones de los años 80 y principios de los 90 que fueron construidas, con recursos públicos, pensando en una vida útil de 20 a 25 años.

Del mismo modo, dio a conocer que fruto de actividades con dirigentes de condominios sociales, en las que también han participado parlamentarios, el Ejecutivo hará esfuerzos para capacitar a los administradores sobre cómo desarrollar adecuadamente su labor. La mejor administración de los condominios, subrayó, debe ser una preocupación de la política pública, entendiendo, desde luego, que buena parte de aquella está supeditada a la regulación que determinen las personas que forman parte de las comunidades.

El asesor legislativo del Ministerio, señor Gacitúa, expresó que los reclamos hacia los administradores de condominios se canalizan fundamentalmente a través de los juzgados de policía local. Más allá de eso, sostuvo que lo relevante es que se establezcan ciertos requisitos mínimos para el desempeño de la labor, cuestión con la que incluso el Colegio de Administradores de Condominios está de acuerdo. Lo mismo en relación con el registro que se crea, que va a permitir tener interlocutores claros para que la autoridad pueda requerir información sobre la seguridad de los condominios.

En materia de condominios cuyas unidades son de propiedad mayoritaria de fondos de inversión, en tanto, hizo referencia al nuevo artículo 102 del artículo primero del proyecto de ley aprobado por la Comisión de Vivienda y urbanismo del Senado, que citó textual:

“Artículo 102.- Las disposiciones de la presente ley serán aplicables a todos los condominios que se hubieren acogido al régimen

de copropiedad inmobiliaria, conforme a lo establecido en el artículo 48, aun cuando sus unidades no fueren transferidas a terceros.

Si todas las unidades permanecen bajo el dominio de la persona natural o jurídica propietaria del condominio o si el número de copropietarios es inferior a tres, las funciones encomendadas por esta ley al comité de administración y a su presidente deberán ser asumidas por el propietario del condominio o por el copropietario que tenga la mayor proporción de derechos en éste. En ambos casos, no será necesario que las materias referidas en el artículo 15 sean acordadas por la asamblea de copropietarios, pero las decisiones que dicho propietario adopte al respecto deberán constar en un libro de actas y, si la naturaleza de la decisión adoptada lo requiere, el acta deberá reducirse a escritura pública.

Lo señalado en el inciso precedente no obsta a la designación de un administrador del condominio, con las mismas funciones y responsabilidades establecidas en esta ley.

Asimismo, cuando el porcentaje de derechos enajenados en el condominio sea inferior al 33%, se deberá convocar anualmente a una asamblea de residentes, con el objeto de informar sobre el funcionamiento y administración del condominio, reportar las actualizaciones al plan de emergencia, programar los simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos y tratar cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los residentes.”.

El **señor Gacitúa** puso de relieve que esta disposición se pone en el escenario de unidades no enajenadas de los condominios. Para tales casos, se asigna con claridad el deber de levantar un libro de actas con las decisiones que se adopten sobre el condominio, y se establece el deber de convocar anualmente a una asamblea de residentes, con el objeto de resguardar los intereses de estos últimos.

El **Honorable Senador señor Montes** apuntó que debe distinguirse entre el concepto de copropiedad y la administración de la misma. El primero queda definido al momento de la inscripción del condominio en la respectiva Dirección de Obras Municipales, mientras que la segunda es una cuestión de ejercicio. Por eso, razonó, cuando el mayor propietario es un fondo de inversión, se precisan, tal como enseña la experiencia internacional, reglas que aseguren los derechos de los residentes, cuya constitución como asamblea es una novedad del proyecto de ley. Sin perjuicio, complementó, de que debe ser diseñada de una manera tal que contribuya a una mejor convivencia y no devenga en una fuente generadora de conflictos.

Agregó, asimismo, que un decreto del Gobierno anterior otorgó facultades a los arrendatarios para postular a proyectos, lo que ha generado enormes problemas de operación.

Recordó, además, que cuando en 1997 se aprobó la ley, eran dos las grandes problemáticas. La primera, que los propietarios de los primeros pisos de los edificios, destinados a locales comerciales, manejaban, por la proporción del avalúo, prácticamente toda la comunidad. La segunda, la realidad de los administradores, que fue abordada sobre la base de la autonomía de la voluntad de los copropietarios. Esta base, destacó, se reafirma en esta oportunidad, entregando por una parte mayor responsabilidad a quienes viven en condominios, y fijando por otra reglas claras para quienes administran.

DISCUSIÓN

De conformidad con su competencia, la Comisión de Hacienda se pronunció sobre las siguientes disposiciones del proyecto de ley: del artículo primero, los artículos 27, sus incisos tercero y quinto, 82, 88 y 89 permanentes, y 6° transitorio. Lo hizo respecto de los términos en que fueron aprobadas por la Comisión de Vivienda y Urbanismo en su segundo informe, como corresponde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento de la Corporación.

A continuación, se da cuenta del articulado del proyecto de ley, así como de los acuerdos adoptados por la Comisión.

ARTÍCULO PRIMERO

El artículo primero establece la ley sobre copropiedad inmobiliaria, conformada por 102 artículos permanentes y 6 disposiciones transitorias.

Artículo 27

Es del siguiente tenor:

“Artículo 27.- Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la dirección de obras municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni

provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad solo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces.

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el comité de administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. El procedimiento sancionatorio se sustanciará de acuerdo a lo dispuesto en la ley N° 18.287 y las multas que se cursen serán a beneficio municipal. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La administración del condominio deberá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor.”.

Artículo 82

Crea el Registro Nacional de Administradores de Condominios, en adelante Registro Nacional, de carácter público, obligatorio y gratuito, que estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Agrega que en dicho registro deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas, que ejerzan la actividad de administradores de condominios, siempre que cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

Artículo 88

Establece las sanciones que corresponderá aplicar cuando se cometan infracciones, en función del catálogo que fija el artículo 87 del artículo primero proyecto de ley.

Las sanciones se determinarán, según su gravedad, dentro de los siguientes rangos:

a) Las infracciones gravísimas serán sancionadas con la eliminación del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 Unidades Tributarias Mensuales.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión por uno a tres años del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 Unidades Tributarias Mensuales.

c) Las infracciones menos graves serán sancionadas con una amonestación por escrito y/o multa a beneficio fiscal de 1 a 4 Unidades Tributarias Mensuales.

d) Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación por escrito.

Artículo 89

Prescribe que para la determinación de la sanción a aplicar, el Secretario Regional Ministerial deberá considerar los efectos producidos por la infracción, tales como poner en riesgo la seguridad de los ocupantes del condominio, afectar los derechos de los copropietarios, incumplir obligaciones que deriven en la necesidad de efectuar gastos extraordinarios, o el perjuicio económico provocado a la comunidad producto de la infracción, entre otros.

Disposiciones transitorias

Artículo 6°

Dispone que el mayor gasto fiscal que represente la aplicación de la ley que el presente proyecto propone, durante el primer año presupuestario de vigencia se financiará con cargo al presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, en lo que faltare, con cargo a los recursos de la partida presupuestaria Tesoro Público de la Ley de Presupuestos del Sector Público.

Puestos en votación los artículos 27, incisos tercero y quinto, 82, 88 y 89 permanentes, y 6° transitorio del ARTÍCULO PRIMERO del proyecto de ley, fueron aprobados por la unanimidad de los miembros presentes de la Constitución, Honorables Senadores señores Coloma, García, Montes y Pizarro.

- - -

INFORME FINANCIERO

- El informe financiero N° 168 elaborado por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, de 1 de octubre de 2018, señala, de modo textual, lo siguiente:

“I. Antecedentes

Las presentes indicaciones al Proyecto de Ley que modifica la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se enfocan principalmente en la administración y adopción de acuerdos por los copropietarios y sobre el contenido del reglamento de copropiedad. Las indicaciones se refieren a los siguientes puntos:

a. Permitir la representación de los propietarios por parte de los arrendatarios en las asambleas de copropietarios. Asimismo, se propone exigir la realización de una asamblea ordinaria por semestre, con el objeto de dar a conocer el balance de ingresos y egresos.

b. Simplificar el régimen de citación y constitución de las asambleas, junto con establecer 3 quorum para la adopción de acuerdos

c. Eliminar la posibilidad que actualmente contempla la ley de establecer en el reglamento de copropiedad mayorías más exigentes para la adopción de acuerdos por parte de la asamblea. Además, se incorpora la indicación de que sea la ley la que establezca los tres posibles quorum para la adopción de acuerdos.

d. Mantener la excepción de que no se requiere acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria respecto de las obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio.

e. Reponer norma que dispone que los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas,

cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirá sólo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar.

f. Reponer la obligación del Administrador referida a cerciorarse que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros. Así como reponer las facultades de éste para: requerir a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles la fiscalización del cumplimiento de la normativa de gas, contratar la certificación de las instalaciones de gas, disponer cualquier revisión relativa a dicho servicio básico y contratar la mantención y certificación de ascensores.

g. Precisar la exigencia del establecimiento de subadministradores.

h. Eliminar del proyecto de ley la posibilidad de que el tribunal enmiende una o varias disposiciones de un reglamento de copropiedad en las que concurra un vicio de nulidad.

En lo referente a aspectos formales:

i. Mejorar aspectos de redacción y estructura del proyecto de ley, para alinear los objetivos que persigue el proyecto y su incidencia en la aplicación de la ley.

En cuanto a la resolución de conflictos y fiscalización o supervigilancia de los condominios:

j. Precisar los artículos referidos a la posibilidad de resolver contiendas mediante un arbitraje.

k. Contemplar una instancia de fiscalización superior o supervigilancia, para lo cual se propone establecer que corresponderá a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad inmobiliaria, pudiendo resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras, replicando la regla y el procedimiento que ya se contempla en los artículos 4°, 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto de la normativa de urbanismo y construcciones.

II. Efecto del proyecto de ley sobre el Presupuesto Fiscal

De acuerdo con lo anterior, las indicaciones antes señaladas no implicaran un mayor gasto fiscal.”.

- Posteriormente, la Dirección de Presupuestos emitió el informe financiero N° 134, de 25 de julio de 2019, cuyo tenor es el siguiente:

“I. Antecedentes

Las presentes indicaciones modifican la Ley de copropiedad inmobiliaria en el siguiente sentido:

- Retiran indicaciones formuladas mediante mensaje N°136-366, de fecha 01 de octubre de 2018.

- Establecen que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo estará a cargo del Registro Nacional de Administradores de Condominios, en el cual deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas, que ejerzan la actividad de administradores de condominios.

- Establece que la inscripción en el Registro Nacional será requisito para ejercer la actividad de administrador o subadministrador de condominios, sea a título gratuito u oneroso.

- Indica que los administradores y subadministradores no podrán inscribirse en el Registro Nacional si hubieren sido condenados por alguno de los delitos contemplados en los títulos octavo y noveno del Libro II, del Código Penal. Además, establece requisitos para los administradores a título oneroso.

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

- Indica que un reglamento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá las normas para el procedimiento de inscripción, actualización y funcionamiento del Registro y las demás condiciones en que han de operar los administradores y subadministradores inscritos.

- Establece la gravedad de las infracciones a las normas que regulan la administración de condominios, especialmente las referidas a las funciones de los administradores y subadministradores y sus sanciones.

- Establece que el comité de administración, o al menos cinco copropietarios o arrendatarios, podrán interponer una

reclamación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región donde se encuentre el condominio, cuando el administrador o subadministrador incumpla alguna de las obligaciones que le impone la presente ley y su reglamento.

- Indica que el Secretario Regional Ministerial podrá desestimar la reclamación, solicitar mayores antecedentes o solicitar el inicio del procedimiento sancionatorio. También se establece el resto del procedimiento sancionatorio.

II. Efecto del proyecto de ley sobre el Presupuesto Fiscal

El Proyecto contempla la creación de un Registro Nacional de Administradores de Condominios. Se estima que dicho Registro tendrá un costo por una vez de M\$119.062, lo que considera un equipo de trabajo temporal para el desarrollo de la plataforma digital para mantener el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

De acuerdo a lo anterior, el proyecto de ley irrogará un gasto fiscal el primer año y por única vez de \$119.062 miles.

El mayor gasto fiscal que represente la aplicación de esta ley, durante el primer año presupuestario de vigencia, se financiará con cargo al Presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en lo que faltare, con cargo a los recursos de la partida presupuestaria Tesoro Público de la Ley de Presupuestos del Sector Público.

II. Fuentes de información

- Gabinete, Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- Informe Financiero 168, 2018. Indicaciones al Proyecto de ley de copropiedad inmobiliaria.”.

Se deja constancia de los precedentes informes financieros, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17, inciso segundo, de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO:

De conformidad con el acuerdo precedentemente señalado, la Comisión de Hacienda propone aprobar el texto del proyecto de ley en los mismos términos que lo hiciera la Comisión de Vivienda y Urbanismo, cuyo texto es el siguiente:

PROYECTO DE LEY:

“ARTÍCULO PRIMERO.- Apruébase la siguiente ley sobre copropiedad inmobiliaria:

**“TÍTULO I
DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA**

Párrafo 1°

De la naturaleza jurídica y clasificación de los condominios

Artículo 1°.- El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes.

A. Bienes que configuran un condominio.

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

a) Bienes de dominio exclusivo, correspondientes a unidades susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales o sitios urbanizados.

b) Bienes de dominio común, necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio, permitiendo el uso y disfrute adecuado de quienes ocupan las unidades, tales como el terreno en que se emplazan las edificaciones, circulaciones o áreas verdes; los elementos constructivos estructurales horizontales y verticales, como muros, fachadas, losas y techumbres; las redes e instalaciones de servicios básicos; los bienes destinados al servicio, recreación y esparcimiento; o los bienes necesarios para el desempeño de funciones por parte del personal contratado; entre otros, incluidos aquellos bienes comunes que pueden ser asignados en uso y goce exclusivo a ciertas unidades.

B. Emplazamiento de los condominios.

Los condominios pueden estar emplazados en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural, cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En ambos casos se requerirá, además, cumplir con las exigencias urbanas y de construcción y demás requisitos establecidos en esta ley para la constitución del régimen de copropiedad.

Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, no podrán acogerse al régimen de copropiedad regulado en la presente ley.

C. Tipos de condominios.

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

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

b) **Condominio Tipo B o Condominio de sitios urbanizados:** Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un predio, estén edificados o no, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. Estos condominios requieren la aprobación y ejecución de un permiso de urbanización que, al menos, contemple las obras, redes e instalaciones necesarias para que los sitios puedan ser edificados y habilitados para su uso urbano, ya sea mediante obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública u obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, de acuerdo con los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

D. Condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas.

En caso de condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, sea que se emplacen en el mismo terreno de un condominio tipo A o en sitios de dominio exclusivo de un condominio tipo B, el reglamento de copropiedad podrá establecer

los derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, separadamente de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.

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

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

Párrafo 2°
De las definiciones

Artículo 2°.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:

1) Condominios: las edificaciones y/o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley.

2) Unidades: los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3) Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques.

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos que pertenezcan a todos los copropietarios diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal.

c) Los terrenos y los espacios que formen parte de uno de los sectores o edificaciones colectivas que contemple un condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes.

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y al esparcimiento comunes de los copropietarios.

e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) precedentes, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

4) Asamblea de copropietarios: órgano conformado por los copropietarios de un condominio que podrá adoptar los acuerdos vinculantes para éstos, relativos al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad, así como al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio.

5) Comité de administración: órgano que representa la voluntad de la **asamblea de copropietarios, cuyos miembros** son designados por ésta conforme a las disposiciones **de la presente ley**, su reglamento y al reglamento de copropiedad.

6) Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio, conforme a esta ley, su reglamento y al reglamento de copropiedad. El administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta ley para el desempeño de dicha labor.

7) **Subadministrador**: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir las labores de administración de un sector del condominio, conforme a esta ley, su reglamento, al reglamento de copropiedad y al acta de constitución de la subadministración, si corresponde.

El subadministrador deberá cumplir con los mismos requisitos establecidos por esta ley para el administrador.

8) Obligación económica: todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros, según determine el respectivo reglamento de copropiedad.

9) Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los gastos administrativos, tales como los de reproducción de documentos y despacho y los correspondientes a honorarios y remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, incluidas las cotizaciones previsionales que procedan.

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones; adquisición y reposición de luminarias, ampolletas, accesorios y equipos; mantención y aseo del condominio; mantención o reposición de equipos y **elementos de emergencia y seguridad; primas de seguros, y otros análogos.**

c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.

d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos, telecomunicaciones u otros de similar naturaleza.

10) Gastos comunes extraordinarios: todo otro gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

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

12) Fondo operacional inicial: monto destinado a cubrir los gastos de puesta en marcha del condominio.

13) Copropietarios hábiles: los copropietarios que se encuentren al día en el pago de toda obligación económica para con el condominio.

14) Sitio urbanizado: porción de terreno sobre la que puede constituirse dominio exclusivo en un condominio tipo B y que cuenta con las obras, redes e instalaciones necesarias para ser edificado y habilitado para su uso urbano, las que podrán corresponder a obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública, o bien, a obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, las que serán exigibles y deberán ser ejecutadas conforme a los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

TÍTULO II DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Párrafo 1°

De los derechos de los copropietarios

Artículo 3°.- Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común.

Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de **dicha unidad**. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

El derecho que corresponda a cada propietario de una unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para su fijación al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

Los avalúos fiscales de las diversas unidades de un condominio deberán determinarse separadamente.

Artículo 4°.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título podrán utilizar los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y, a falta de disposición en él, de acuerdo a su naturaleza y destino, sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

En los condominios que contemplen el uso residencial, las vías interiores destinadas a la circulación vehicular

corresponderán a zonas de tránsito calmado, cuya velocidad máxima de circulación será de 30 kilómetros por hora.

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás.

Párrafo 2°

De las obligaciones de los copropietarios

Artículo 5°.- Todo copropietario deberá incorporarse en el registro de copropietarios a que se refiere el artículo 9° y estará obligado a asistir a las sesiones respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad. Con el objeto de facilitar la comunicación entre el comité de administración, la administración y los copropietarios, estos últimos deberán consignar sus correos electrónicos y sus respectivos domicilios en el registro de copropietarios.

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

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

Artículo 6°.- Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio y/o sector o edificio en que se emplace su unidad, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

El deber al que se refiere el inciso precedente seguirá siempre al dueño de cada unidad, aun respecto de los créditos devengados antes de su adquisición. El crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2.481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para repetir contra su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

El propietario que transfiera una unidad deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas del condominio o expresar aquellas que adeude. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará la validez del contrato.

El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo concederse hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior a un 30% del total de la deuda, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.

El cobro de las obligaciones económicas a las que alude el inciso primero de este artículo se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.

Artículo 7°.- Cada copropietario deberá pagar las obligaciones económicas del condominio dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o plazo. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés que se disponga en dicho reglamento, o en su defecto en el reglamento tipo, los que no podrán ser superiores al 50% del interés corriente bancario.

Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de **las obligaciones económicas referidas a dicha unidad**, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra **sus comuneros en la misma**, en la proporción que les corresponda.

TÍTULO III DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Párrafo 1° Del objeto del reglamento

Artículo 8°.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las características propias del condominio, **el que observará plenamente las normas de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación**, con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos, en el marco de la ley.

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales. **El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. No obstante, podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en el artículo 6° de la ley N° 21.020.**

c) **Establecer** que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores y las subadministraciones en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 49, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo conservador de bienes raíces.

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de las obligaciones económicas del condominio, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 6°, **fijando además el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios de cada unidad, destinado a formar el fondo común de reserva.**

e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas e intereses por incumplimiento de obligaciones y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en el numeral 9) del artículo 20 y en el artículo 36.

f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes.

g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes **y precisar aquellos que podrían asignarse en uso y goce exclusivo, ya sea por el propietario del condominio o posteriormente por la asamblea de copropietarios.**

h) Fijar las facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador.

i) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán.

j) Establecer las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y las respectivas multas o sanciones aplicables, pudiendo calificarlas según su gravedad.

k) En general, determinar su régimen administrativo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. **Este reglamento y sus modificaciones deberán** constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.

Párrafo 2°

Del primer reglamento de copropiedad

Artículo 9°.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, teniendo en consideración las características propias del mismo. Deberá contener las menciones específicas a que se refiere el artículo 8°. Este instrumento **deberá constar en escritura pública e inscribirse** en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 48.

El primer reglamento de copropiedad o sus modificaciones no podrán establecer disposiciones que impidan el acceso de empresas de telecomunicaciones. Asimismo, se prohíbe al titular del proyecto recibir cualquier tipo de prestación por parte de las empresas de telecomunicaciones, o de sus personas relacionadas, que tenga por objeto financiar o construir instalaciones de telecomunicaciones, o la adopción de cualquier tipo de acuerdo destinado a asegurar alguna forma de exclusividad en la prestación de los servicios ofrecidos por aquéllas. Esta última prohibición también será aplicable a la asamblea de copropietarios, **al administrador** y al comité de administración.

La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte **digital y material** del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda, previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de compraventa, en su caso, **debiendo dejarse constancia de tal entrega en el respectivo instrumento.**

Una vez efectuada la recepción definitiva de la edificación, y antes de la ocupación del primer copropietario, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá designar al primer administrador, quien deberá levantar un **acta de las condiciones y estado de funcionamiento** de todas las instalaciones de los bienes comunes, en la forma que disponga el reglamento de esta ley. En caso de que haya recepciones definitivas parciales, dicha contratación se deberá efectuar una vez efectuada la primera de dichas recepciones.

La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá hacer entrega al primer administrador, **en soporte digital y material**, de una copia del primer reglamento de copropiedad, de los documentos individualizados en el artículo 40 de esta ley y de los siguientes antecedentes que conformarán el archivo de documentos del condominio:

1) Copia auténtica del permiso de edificación del inmueble ante la dirección de obras municipales y sus modificaciones, incluyendo el conjunto **de** planos utilizados para los mismos, tanto de arquitectura, estructura y especialidades, como sus respectivas especificaciones técnicas.

2) Copia auténtica del certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria y del respectivo plano, referidos en los artículos 48 y 49 de esta ley.

3) El listado de proveedores y subcontratistas de especialidades que intervinieron en la construcción del inmueble acogido a copropiedad inmobiliaria.

4) Carpeta de ascensores e instalaciones similares, cuando corresponda.

5) Carpeta con el detalle de las instalaciones y artefactos, acompañado de los manuales entregados por los respectivos fabricantes o proveedores.

6) Registro de copropietarios.

Los documentos del condominio estarán a disposición de quien los requiera, siendo el administrador el responsable de su custodia y complementación, agregando copia de las actas de las asambleas de copropietarios y de los acuerdos adoptados en éstas. Concluido su mandato deberá hacer entrega de todos los documentos a quien le suceda en el cargo.

Una vez enajenado el 66% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el primer administrador deberá

convocar a asamblea extraordinaria. En esta asamblea el primer administrador rendirá cuenta documentada y pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del condominio que dictó el primer reglamento de copropiedad, presentará un informe a la asamblea, detallado y documentado de:

a) Las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes a la fecha en que se realiza la asamblea.

b) Las mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes hasta esa fecha.

c) El pago de las prestaciones laborales y previsionales del personal del condominio.

En esa misma asamblea, los copropietarios deberán adoptar acuerdos sobre:

a) La mantención, modificación o sustitución del reglamento a que se refiere este artículo.

b) La ratificación del plan de emergencia a que alude el artículo 40.

c) La ratificación en el cargo o reemplazo del administrador.

Párrafo 3°

De la acción de impugnación del reglamento

Artículo 10.- Son nulas absolutamente las disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las **normas legales y al reglamento de esta ley**, o a las características propias del condominio.

La nulidad del reglamento puede ser total o parcial y producirá sus efectos desde que es judicialmente declarada en virtud de sentencia firme **y ejecutoriada**. Podrán solicitarla el o los copropietarios que sufrieren un perjuicio únicamente reparable con la nulidad de la o las disposiciones que adolezcan de alguno de los vicios señalados en el inciso anterior. Con todo, no podrán pedir la nulidad el o los copropietarios que hayan originado el vicio o que hayan concurrido a su materialización y, en caso de que el vicio se fundase en que una o varias disposiciones del reglamento de copropiedad no se ajusten a las características y singularidades propias del condominio, tampoco podrán pedirla el o los copropietarios que, a sabiendas

del vicio que se alega, hubieren convalidado expresa o tácitamente la disposición que se pretende anular.

En lo que no sea contrario a lo dispuesto en este artículo, se aplicarán las disposiciones **de la nulidad absoluta** del Título XX del Libro Cuarto del Código Civil.

En caso de que la parte solicitante sufriese un perjuicio que no fuere reparable únicamente con la declaración de nulidad, el tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá proponer enmiendas acerca de una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurre un vicio de nulidad. Dicha propuesta deberá ser ratificada por la asamblea de copropietarios dentro del plazo que al efecto determine el tribunal. En caso de no existir un pronunciamiento por parte de la asamblea de copropietarios dentro del plazo otorgado por el tribunal, se entenderá aprobada la propuesta, debiendo procederse al reemplazo de las cláusulas del reglamento.

El procedimiento judicial se substanciará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 de esta ley, con las siguientes excepciones:

a) Siempre se deberá comparecer patrocinado por un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión.

b) La solicitud de nulidad se notificará al administrador del condominio, quien la comunicará a cada uno de los copropietarios dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante envío de copias íntegras de los documentos contenidos en la misma, **dirigidas al domicilio o correo electrónico debidamente registrados en la administración o, a falta de éstos, a la respectiva unidad.**

La omisión de la comunicación del administrador a los copropietarios no invalidará la notificación, **pero lo hará responsable** por los daños y perjuicios que de ello se originen.

c) Una vez notificada la solicitud de nulidad cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Párrafo 4°

De la aplicación supletoria del reglamento de la ley

Artículo 11.- El reglamento de esta ley se aplicará, con carácter supletorio, en todas las materias que no se regulen en el respectivo reglamento de copropiedad del condominio.

TÍTULO IV
DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES

Párrafo 1°

De los órganos de administración

Artículo 12.- Para efectos de la administración del condominio se considerarán los siguientes órganos: asamblea de copropietarios, comité de administración, administrador y **subadministrador**.

Párrafo 2°

De la asamblea de copropietarios

Artículo 13.- La asamblea de copropietarios es el órgano colectivo encargado de resolver todo lo concerniente a la administración del condominio, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley.

La adopción de acuerdos por parte de la asamblea de copropietarios deberá efectuarse en sesiones ordinarias o extraordinarias, sin perjuicio de las consultas por escrito y las sesiones informativas señaladas en el inciso segundo del artículo 15 de la presente ley.

Artículo 14.- Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez por año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto efectuado. Además, deberá hacer entrega de una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de los seguros contratados.

El comité de administración someterá a votación de la asamblea la aprobación del balance presentado. En caso de observaciones por parte de los copropietarios, el administrador deberá responderlas en un plazo máximo de quince días corridos. Recibida la respuesta o vencido el plazo para hacerlo, el comité de administración deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios y citar a una nueva sesión ordinaria para votar la aprobación del balance, o bien, realizar la respectiva consulta por escrito, conforme al inciso segundo del artículo 15 de la presente ley.

En las sesiones ordinarias que correspondan, según la periodicidad establecida en el inciso tercero del artículo 17 de esta ley, deberá efectuarse la designación o reelección de los miembros del comité de administración. La renuncia de tales miembros en el tiempo

intermedio también podrá ser materia de sesión ordinaria, lo que deberá estar indicado en la respectiva citación.

Asimismo, en las sesiones ordinarias podrá procederse a la designación o remoción del administrador o subadministrador y tratarse cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, adoptándose los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del comité de administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el diez por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

Las siguientes materias solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:

- 1) Modificación del reglamento de copropiedad.
- 2) Enajenación, arrendamiento o cesión de la tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.
- 3) Reconstrucción o demolición del condominio.
- 4) Petición a la dirección de obras municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
- 5) Delegación de facultades al comité de administración.
- 6) Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración.
- 7) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
- 8) Administración conjunta de dos o más condominios y/o establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.
- 9) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.

10) Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.

11) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios para la formación del fondo de reserva y utilización de los recursos de dicho fondo para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.

12) Cambio de destino de las unidades del condominio.

13) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de dichos bienes.

14) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.

15) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

Párrafo 3°

De los quórum de constitución de las sesiones y de adopción de acuerdos por la asamblea de copropietarios

Artículo 15.- La constitución de las sesiones ordinarias o extraordinarias y la adopción de acuerdos por la asamblea de copropietarios, deberá efectuarse conforme a lo que se señala en el siguiente cuadro:

Tipo de sesión	Materias que pueden tratarse en la sesión	Quórum mínimo para la constitución de la sesión	Quórum mínimo para la adopción de acuerdos
1) Ordinaria	a) Rendición de cuentas por parte del administrador y aprobación del balance presentado. b) Designación, reelección o renuncia de los miembros del comité de administración. c) Designación o remoción del administrador o	Quienes concurren, debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio.	Mayoría absoluta de los asistentes.

	<p>subadministrador.</p> <p>d) Reporte de las actualizaciones al plan de emergencia y programación de simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos.</p> <p>e) Cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo aquellos que sean materia de sesiones extraordinarias.</p>		
2) Extraordinaria de mayoría absoluta	<p>a) Modificación del reglamento de copropiedad, salvo que se refieran a las materias señaladas en las letras d) y f) del numeral 3) del presente cuadro.</p> <p>b) Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración.</p> <p>c) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.</p> <p>d) Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.</p> <p>e) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.</p> <p>f) Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes para la formación del fondo común de reserva.</p> <p>g) Utilización de los recursos del fondo común de reserva para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.</p>	Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos.

<p>3) Extraordinaria de mayoría reforzada</p>	<p>a) Modificación del reglamento de copropiedad, en materias reguladas en las letras d) y f) del presente numeral.</p> <p>b) Delegación de facultades al comité de administración, respecto a las materias establecidas en las letras c), d) y e) del numeral 2) del presente cuadro.</p> <p>c) Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.</p> <p>d) Reconstrucción o demolición del condominio.</p> <p>e) Petición a la dirección de obras municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.</p> <p>f) Cambio de destino de las unidades del condominio.</p> <p>g) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.</p> <p>h) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.</p> <p>i) Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.</p> <p>j) Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los</p>	<p>Al menos, las personas que representen el 66% de los derechos del condominio.</p>	<p>Mayoría reforzada de derechos equivalente al 66%.</p>
--	--	---	---

	gastos comunes.		
--	-----------------	--	--

Podrán ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica las materias indicadas en los numerales 1) y 2) del cuadro precedente, así como las señaladas en los literales f), g), h) e i) del numeral 3) cuando se trate de condominios de viviendas sociales, para lo cual el propietario deberá registrar su dirección o correo electrónico en la administración del condominio. En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios y fijando un plazo para la remisión de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios. Lo anterior no obsta a que la materia sometida a consulta deba ser expuesta a los copropietarios en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con ningún quórum para su constitución.

La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito o vía electrónica de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate.

No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en los bienes comunes del condominio. Asimismo, no se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de la constitución de derechos de uso y goce sobre estacionamientos para personas con discapacidad, cuando el reglamento de copropiedad contemple normas para su asignación a quienes acrediten la mencionada condición, conforme a lo establecido en el inciso primero del artículo 60 de esta ley.

Los proyectos de fusión y alteración de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán solo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar o alterar, sin perjuicio del permiso de la dirección de obras municipales, cuando procediere.

Solo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al artículo 3°. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. La calidad de copropietario hábil se

acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del comité de administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.

El presidente del comité de administración o quien la asamblea designe, deberá levantar acta de las sesiones y de las consultas por escrito efectuadas. En ellas se deberá dejar constancia de los acuerdos adoptados, especificando el quórum de constitución de la sesión y de adopción de los acuerdos.

Las actas deberán constar en un libro de actas foliado y ser firmadas, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la adopción del acuerdo, por todos los miembros del comité de administración o por los copropietarios que la asamblea designe, quedando el libro de actas y todos los antecedentes que respalden los acuerdos bajo custodia del presidente de dicho comité. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

A las sesiones de la asamblea a que se refiere el numeral 3) del cuadro precedente y a aquellas en que se trate la materia referida en la letra a) del numeral 2), deberá asistir un notario, quien certificará el acta respectiva. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública.

Párrafo 4°

De las citaciones y lugar de realización de las asambleas

Artículo 16.- El comité de administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, del administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o representantes, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio o a través de correo electrónico que, para estos efectos, estuvieren incorporados en el registro de copropietarios, o en la secretaría municipal cuando se trate de condominios de viviendas sociales. Esta citación se cursará con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubieren registrado un domicilio o correo electrónico, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener actualizado el registro de

copropietarios del condominio, debiendo velar por la protección y resguardo de los datos personales.

Si no se reunieren los quórum para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 44.

Las sesiones de la asamblea se celebrarán en el condominio, salvo que ella o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y serán presididas por el presidente del comité de administración o, a falta de éste, por el copropietario asistente que elija la asamblea.

Tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el primer administrador o por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo.

Párrafo 5°

Del comité de administración

Artículo 17.- La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres. Con todo, no será necesaria la designación del comité si el número de copropietarios fuere inferior a dicha cifra. Mientras se proceda al nombramiento del comité de administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo 2.288 del Código Civil.

El comité de administración tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de sesión extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ella conforme al artículo 15.

El comité de administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité.

Solo podrán ser designados miembros del comité de administración:

a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles.

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

A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo. Con todo, los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad podrán eximirse en caso que fueren designados por sorteo.

El reglamento de copropiedad podrá establecer, a modo de retribución de los miembros del comité de administración, un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.

El comité de administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes, sean estos permanentes o transitorios, así como imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento. Las normas y acuerdos del comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Los acuerdos del comité de administración serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros.

El presidente del comité de administración deberá mantener bajo su custodia el libro de actas y una copia del archivo de documentos del condominio a que se refiere el inciso quinto del artículo 9°. Asimismo, mantendrá a disposición de la comunidad un libro de novedades, en el que el administrador y el comité puedan dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que puedan registrarse los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del mismo. Concluido su mandato, el presidente del comité deberá hacer entrega del libro de actas y del libro de novedades a quien le suceda en el cargo.

Las solicitudes efectuadas al administrador o al comité de administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de 20 días corridos.

Párrafo 6°
Del administrador

Artículo 18.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por el

propietario del condominio como primer administrador conforme al artículo 9° o por quien designe posteriormente la asamblea de copropietarios. En caso de ausencia del administrador, actuará como administrador el presidente del comité de administración.

La designación del primer administrador por el propietario del condominio deberá constar en escritura pública. Asimismo, las designaciones posteriores efectuadas por la asamblea de copropietarios deberán constar en la respectiva acta de la sesión en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del comité de administración. Copia autorizada de estas escrituras deberán mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

El administrador no podrá integrar el comité de administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Artículo 19.- El administrador o subadministrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso, debiendo mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, a que se refiere el Título XIII de la presente ley.

Para efectos de esta ley, la remuneración u honorarios de los administradores y subadministradores de condominios será fijada por el comité de administración.

En todo lo que no contradiga esta ley, se aplicará al contrato de administración lo dispuesto en el Título XXIX del Libro Cuarto del Código Civil.

Artículo 20.- Serán funciones del administrador:

- 1) Cuidar los bienes de dominio común.
- 2) Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores.
- 3) Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente **que sean realizados** sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.

4) Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.

5) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad.

6) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.

7) Citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones.

8) Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

9) Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones **o de calefacción** que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

10) Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del comité de administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la asamblea de copropietarios.

11) Entregar la información actualizada que requiera el Registro Nacional de Administradores de Condominios, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del mismo, tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación.

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

13) Las que se establezcan en el reglamento de copropiedad.

14) Las que la asamblea de copropietarios le conceda.

La función relacionada con el cuidado de los bienes de dominio común, establecida en el numeral 1) del inciso primero del presente artículo, incluye, entre otras, la mantención de los sistemas de emergencia y la obligación de cerciorarse que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones. Tales obligaciones son aplicables tanto al titular del proyecto como al primer administrador que éste designe y a los que le sucedan en el cargo. Del incumplimiento de la obligación referida a las redes de telecomunicaciones, se derivará acción para el propietario o arrendatario que resulte afectado por el impedimento, quien podrá demandar la inmediata eliminación del mismo.

El administrador o quien haga sus veces estará facultado para denunciar ante la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas. El administrador podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada por la referida Superintendencia, la verificación de las instalaciones de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al comité de administración, el que tendrá un plazo de diez días hábiles, contado desde la notificación, para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si transcurrido este plazo no se pronunciare, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al comité de administración. Asimismo, el administrador podrá disponer, previo aviso a dicho comité, cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente.

El administrador o quien haga sus veces estará facultado para contratar la mantención y la certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones, para lo cual deberá notificar al comité de administración, conforme al procedimiento establecido en el inciso precedente.

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

El administrador deberá consignar, en cada cuenta que rinda, el detalle de los ingresos y gastos, incluida las remuneraciones y pagos relativos a seguridad social del personal contratado, así como el saldo de caja, entregando una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de los seguros contratados.

Para estos efectos, la documentación correspondiente deberá estar a disposición de los copropietarios y arrendatarios del condominio y ser proporcionada con, al menos, 24 horas de antelación respecto de las sesiones ordinarias de la asamblea de copropietarios o de las reuniones del comité de administración en que deba rendirse la cuenta mensual.

Artículo 22.- El administrador deberá confeccionar un presupuesto estimativo de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un período de 12 meses, considerando el promedio mensual de los gastos comunes ordinarios de administración, uso y consumo devengados en igual período y la proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación programados para los 12 meses siguientes, así como cualquier otro gasto extraordinario que sea posible estimar con anticipación. En dicho presupuesto deberá informarse también el monto disponible en el fondo común de reserva y especificar si se proyecta hacer uso de éste para cubrir tales gastos. Finalmente, el presupuesto deberá especificar la proyección de los ingresos del condominio por recaudación de gastos comunes u otros conceptos y precisar si se estima necesario efectuar un recargo en el cobro de los gastos comunes para solventar las obligaciones económicas proyectadas.

El presupuesto será remitido por el administrador al comité de administración y al domicilio o correo electrónico que cada copropietario tenga registrado en la administración, con al menos 30 días de antelación al inicio del período de 12 meses en el que éste regiría, sin perjuicio del deber de informar a la comunidad que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la administración correspondiente. Los copropietarios podrán realizar observaciones ante el comité de administración, hasta quince días antes de que empiece el referido período.

Corresponderá al comité de administración aprobar el presupuesto, sin perjuicio de la necesidad de adoptar el respectivo acuerdo de la asamblea de copropietarios, en caso de que el presupuesto contemple alguna materia que lo requiera.

Con todo, lo señalado en este artículo se refiere a una estimación de gastos futuros cuyo objeto es proyectar posibles incrementos en los gastos comunes en un determinado período y/o programar la utilización de recursos disponibles. Lo anterior no obsta a que el cobro mensual de los gastos comunes a cada copropietario deba efectuarse en función de los presupuestos definitivos aprobados para cada obra, gestión o servicio contratados y de los gastos efectivamente devengados, incluidos los urgentes y extraordinarios no previstos en el referido presupuesto.

Párrafo 7°

De las subadministraciones

Artículo 23.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 49.

La subadministración tendrá por objeto velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes que le corresponden, pudiendo decidir y efectuar acciones directas para ello, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto. Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de copropiedad o, en su defecto, el acta de constitución de la subadministración, deberá especificar las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Los copropietarios que formen parte de la subadministración adoptarán sus decisiones en asamblea y deberán designar un subadministrador que los representará ante la administración central.

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

Si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, no se requerirá la constitución de subadministraciones,

pero deberá contemplarse la existencia de ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, tales como accesos al espacio público, recepciones o conserjerías y/o ascensores que sirvan a determinados pisos o unidades. El reglamento de la presente ley establecerá los estándares mínimos de estos bienes, elementos y servicios, en función del número de unidades con que cuente el condominio.

TÍTULO V DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD

Párrafo 1°

De los bienes de derecho exclusivo

Artículo 25.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad se extenderán a los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción, aun cuando no se exprese.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el conservador de bienes raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la dirección de obras municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 48, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 49.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1°, 2°, 4° y 5° del artículo 2.432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del artículo 51 de esta ley.

Párrafo 2°

De los bienes comunes

Artículo 26.- **Podrán darse en arrendamiento, ceder la tenencia o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere el número 3) del artículo 2°;**

asimismo dichos bienes podrán enajenarse cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales. No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3) del artículo 2°, solo en favor de los copropietarios colindantes.

A los actos y contratos a que se refiere el inciso precedente, comparecerá el administrador y el presidente del comité de administración, en representación de la asamblea de copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva.

Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio o la modificación de sus superficies producto de ampliaciones, afectando con ello el porcentaje de derechos de cada copropietario sobre los bienes comunes, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes.

Las construcciones, alteraciones o modificaciones que afecten el volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la dirección de obras municipales, cuando corresponda.

Asimismo, las alteraciones o transformaciones que afecten a las instalaciones de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por empresas o personas que tengan una inscripción vigente en el Registro de Instaladores, Mantenedores y Certificadores del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y contar con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la dirección de obras municipales, cuando procediere.

Párrafo 3°

Del uso de los bienes de la copropiedad

Artículo 27.- Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la dirección de obras municipales. Tampoco se podrá ejecutar

acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

El propietario, arrendatario u ocupante a cualquier título de una unidad solo podrá efectuar dentro de ésta instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces.

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el comité de administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. **El procedimiento sancionatorio se sustanciará de acuerdo a lo dispuesto en la ley N° 18.287 y las multas que se cursen serán a beneficio municipal.** Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La administración del condominio **deberá**, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor.

Párrafo 4°

Uso y goce exclusivo de bienes comunes

Artículo 28.- Solo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere el número 3) del artículo 2°, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales **del citado número**. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, **que consistirán** en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el

fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

Artículo 29.- El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, **salvo autorización de la asamblea extraordinaria conforme al N° 3) del cuadro contenido en el artículo 15 de esta ley y el correspondiente permiso por parte de la dirección de obras de la municipalidad respectiva.**

Artículo 30.- Toda asignación en uso y goce exclusivo podrá ser pura y simple o sujeta a modalidades y deberá singularizar la unidad a la cual corresponda. Además, las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y bienes comunes **tendrán que inscribirse** en el registro de hipotecas y gravámenes del respectivo conservador de bienes raíces, **debiendo mantenerse copia de todas ellas en la administración.**

TÍTULO VI DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

Párrafo 1°

Del cobro de los gastos comunes

Artículo 31.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare **a la fecha. Además, en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio.**

Artículo 32.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el comité de administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos **gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados por el administrador.**

Deducida la acción ejecutiva, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio.

En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, **se hará personalmente** o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes.

Artículo 33.- Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, **exclusiva de aquél**, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del comité de administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, **registrando el nombre** de la o de las personas habilitadas.

El administrador o el comité de administración podrán requerir a la entidad bancaria respectiva la incorporación o eliminación de personas habilitadas para el manejo de la o las cuentas bancarias del condominio, acompañando al efecto el acta de la asamblea de copropietarios o del comité de administración, según corresponda de conformidad al reglamento de copropiedad, reducida a escritura pública en que conste el otorgamiento o eliminación de dicha habilitación.

Artículo 34.- En caso de que un copropietario no cumpla oportunamente con el pago de los gastos de que trata este título y, a causa de esto, se disminuya el valor del condominio o se origine un riesgo no cubierto por los seguros que regula esta ley, le corresponderá responder de todo daño o perjuicio que pudiere imputarse a su incumplimiento.

Artículo 35.- El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los **gastos comunes respectivos**.

Artículo 36.- Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso del o **los servicios de electricidad o de telecomunicaciones**, las empresas que los suministren deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del comité de administración. **Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios referidos en el numeral 9) del artículo 20 de esta ley.** El administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos.

Artículo 37.- Todo lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad que diga relación con el cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, garantías, privilegios, inhabilidades y apremios aplicables a los deudores atrasados en el **pago de los referidos gastos**, se hará extensivo a los intereses, multas y contribuciones al fondo de reserva.

Artículo 38.- Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de aquéllos, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán solo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la unidad correspondiente, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una contribución diferente, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a las obligaciones económicas del condominio, que impone el inciso primero del artículo 6°.

Párrafo 2°

Fondo común de reserva

Artículo 39.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. En dicho fondo siempre se deberán considerar recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal.

Corresponderá al comité de administración autorizar la utilización de recursos de este fondo para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. Excepcionalmente, respecto de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación, la asamblea de copropietarios podrá autorizar, mediante acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los derechos en el condominio, que parte de los recursos del fondo sean destinados a cubrir dichos gastos, debiendo resguardarse que no se vulnere lo señalado en la parte final del inciso precedente.

Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que establezca el reglamento de copropiedad o el que fije la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, porcentajes que no podrán ser inferiores a un 5% del gasto común mensual; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el artículo 28.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en depósitos a plazo, previo acuerdo del comité de administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el artículo 33.

TÍTULO VII DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

Párrafo 1°

Del plan de emergencia y de los planos del condominio

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

El primer plan de emergencia, que deberá contener el plan de evacuación, tendrá que ser suscrito por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y deberá acompañarse como antecedente al solicitar la recepción definitiva del proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, salvo que la solicitud para acogerse al referido régimen se presente respecto de una edificación que ya cuenta con recepción definitiva, en cuyo caso el plan de emergencia deberá acompañarse al solicitar el certificado referido en el artículo 48 de esta ley.

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

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

Siempre deberá mantenerse en la recepción o conserjería del condominio un archivo de los documentos que conforman

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

La elaboración del primer plan de emergencia, así como sus actualizaciones, serán realizadas y suscritas por un ingeniero en prevención de riesgos, debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto señale el reglamento de esta ley. La actualización de este plan deberá ser suscrita además por el presidente del comité de administración y por el administrador del condominio.

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

Párrafo 2°

De las revisiones y certificaciones en las unidades

Artículo 41.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que compongan el condominio están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones **en el interior de las mismas**, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. Si no otorgaren las facilidades para efectuarlas, habiendo sido notificados por escrito por el administrador en la dirección que cada uno registre en la administración, serán sancionados conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Artículo 42.- Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos **o imprevistos**, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta detallada de la diligencia, conforme al

reglamento de esta ley, y remitirla al comité de administración para su incorporación en el libro de actas del mismo, debiendo en todo caso dejar copia del acta en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del **daño producido**.

Párrafo 3°
De los seguros

Artículo 43.- Todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

En aquellos condominios que no contemplen el destino habitacional, el reglamento de copropiedad podrá establecer que la contratación de los referidos seguros es facultativa.

TÍTULO VIII
FÓRMULAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Párrafo 1°
De la resolución judicial

Artículo 44.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán a las disposiciones de la ley N° 18.287 y, en subsidio, a las normas del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil, las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria establecido en esta ley y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, relativas a la administración o funcionamiento del condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá:

a) Declarar la nulidad **total o parcial** del reglamento de copropiedad en conformidad al Párrafo 3° del **TÍTULO III** de esta ley.

b) **Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de**

su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad. Para estos efectos, el tribunal deberá sujetarse a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 10 de esta ley.

c) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del comité de administración no lo hicieron, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. **La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada y/o correo electrónico, sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 16 de la presente ley.** Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y, si así no lo hiciere, **se le aplicará la multa prevista en el inciso tercero del artículo 27.**

d) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

e) Citar a asamblea de copropietarios a fin de que se proceda a elegir el comité de administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada **y/o correo electrónico**, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio. No obstante, tratándose de condominios de viviendas sociales, el juez podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea mediante la entrega de esta última a cualquier persona adulta que se encontrare en el domicilio del copropietario o a través de su fijación en la puerta de este lugar, conforme a una nómina de copropietarios que deberá ser proporcionada por quien solicitó la citación. Para este efecto, el juez podrá solicitar al conservador de bienes raíces competente que complemente dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigentes. Asimismo, podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe.

f) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales, **pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos, en tanto no haya sido posible resolverlos previamente en las asambleas respectivas.**

Artículo 45.- Las resoluciones que se dicten en las gestiones a que alude el artículo anterior serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la ley N° 18.287.

Párrafo 2°
Del arbitraje

Artículo 46.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere dicho precepto podrán someterse a la resolución de un juez árbitro, en cualquiera de las calidades a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo 239 de ese mismo Código.

La designación del árbitro deberá efectuarse de consuno por las partes, quienes también deberán establecer si será de derecho, arbitrador o mixto. A falta de acuerdo, el árbitro será arbitrador y su designación corresponderá al juez de letras competente.

Párrafo 3°
De la resolución extrajudicial

Artículo 47.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el comité de administración o el administrador, que previamente no hayan podido solucionarse en las asambleas correspondientes, y para ello estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta pertinente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del comité de administración. En todo caso, la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 y 46 de esta ley.

TÍTULO IX DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD

Artículo 48.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales **establecidas en esta ley, en el decreto con fuerza de ley**

Nº 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Corresponderá a los directores de obras municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces. Este certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio. **Tratándose de condominios de viviendas sociales, deberá especificarse dicha condición en el referido certificado, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 67 respecto de los condominios existentes a la fecha de publicación de esta ley.**

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria los predios con edificaciones existentes o con proyectos de edificación aprobados, así como los predios con sitios urbanizados o con proyectos de urbanización para condominio tipo B aprobados. Con todo, en el caso de los predios con proyectos de edificación o de urbanización aprobados, para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones respecto de las obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y, además, la enajenación de las unidades solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras las obras de edificación y/o de urbanización de la unidad o sitio que se enajena. Esto, sin perjuicio de que el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria permita la reserva o suscripción de contratos de promesa de compraventa respecto de las unidades enajenables, siendo aplicable lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Si al solicitar el permiso para la ejecución de las obras que contempla el condominio, el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras municipales no solo deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también el de las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley.

En el caso del inciso anterior, para extender posteriormente el certificado que acoge el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras únicamente deberá verificar el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la reducción a escritura pública e inscripción del primer reglamento de copropiedad, sin perjuicio de la revisión que habrá de efectuar respecto de la existencia del

plan de emergencia y del cumplimiento del respectivo permiso, para otorgar la recepción definitiva de las obras.

Artículo 49.- Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el artículo 38 y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del director de obras municipales y se archivarán en una sección especial del registro de propiedad del conservador de bienes raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 48.

Artículo 50.- Las escrituras públicas que sean título para la transferencia de dominio o constitución de otros derechos reales sobre alguna unidad de un condominio deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. **En el caso de la primera de estas transferencias, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 48.**

Artículo 51.- La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción.
- 2) La naturaleza y fecha del título, así como la notaría en que se extendió.**
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes.
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad.
- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 49.
- 6) La firma del conservador.
- 7) En general, todas las demás formalidades que han de cumplir los títulos que deben inscribirse, de acuerdo al Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.**

Artículo 52.- La resolución del director de obras municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar al director de obras municipales que proceda a

modificar o dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las **normas vigentes** sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se registrará por las normas del derecho común.

Artículo 53.- El director de obras municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre las solicitudes a que se refieren los artículos 48 y 52, contados desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del **artículo 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**.

TÍTULO X EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 54.- Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria las edificaciones que se emplacen en terrenos cuya superficie sea inferior a la superficie de subdivisión predial mínima establecida en el instrumento de planificación territorial, siempre que se trate de predios existentes y que no sean el resultado de un nuevo proceso de división del suelo.

En un condominio tipo B, la superficie de los sitios resultantes podrá ser inferior a la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el respectivo instrumento de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 59 de esta ley.

Artículo 55.- Los condominios emplazados en terrenos de una superficie predial superior a 20.000 metros cuadrados deberán garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, a través de la incorporación de una trama vial que contemple la extensión de vías públicas existentes en el entorno del condominio y/o la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en diferentes sectores cuyas superficies sean iguales o inferiores a la que señala este artículo, resguardando que la distancia entre intersecciones no exceda los 200 metros lineales.

Excepcionalmente, el director de obras municipales podrá autorizar que los tramos entre intersecciones excedan los 200 metros lineales, cuando existan razones fundadas de carácter técnico, geográfico o patrimonial que lo justifiquen, tales como la necesidad de dar continuidad a la trama vial existente o la presencia de accidentes geográficos o inmuebles protegidos que impidan la apertura de las nuevas vías. En caso alguno los sectores que se generen podrán exceder los 20.000 metros cuadrados y la solicitud para acogerse a esta excepción deberá incluir un informe fundado, suscrito por un profesional competente.

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

Artículo 56.- En cada uno de los sitios urbanizados de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a uno o más copropietarios solo podrán construirse edificaciones que cumplan con las normas urbanísticas establecidas en el respectivo plan regulador comunal o, en el silencio de éste, con las que resulten de aplicar otras normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.

Artículo 57.- En aquellos condominios en los que no se hubiere utilizado todo el potencial edificatorio derivado de las normas del plan regulador comunal aplicable, especialmente en los condominios tipo B de sitios urbanizados, el porcentaje que le corresponderá a cada unidad respecto de dicho potencial edificatorio remanente estará determinado por la proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes.

Artículo 58.- Los terrenos de dominio común y los **sitios urbanizados** de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurren las circunstancias previstas en el artículo 26.

Artículo 59.- Todo condominio debe cumplir con las disposiciones contenidas en los artículos 66, 67, 69, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción del inciso cuarto del artículo 136. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporen al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán solo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador y los necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 55 de esta ley. Las otras exigencias de urbanización establecidas en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativas a áreas verdes,

equipamiento y circulaciones, formarán parte de los bienes de dominio común.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público. Respecto a las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio, dicho acceso podrá ser directo o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 200 metros de recorrido peatonal.

El diseño del conjunto y de las circulaciones interiores deberá asegurar el tránsito y operación expedita de vehículos de emergencia. El administrador será personalmente responsable de velar que esta condición se mantenga permanentemente. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de elementos que limiten las condiciones de seguridad del conjunto.

Los cierros de los condominios que enfrenten un espacio público podrán contar con tramos opacos en tanto éstos no excedan los 50 metros lineales.

Artículo 60.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título XII de esta ley deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y solo podrán enajenarse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. **Tratándose de estacionamientos para personas con discapacidad, solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios**, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, cuando éstos correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición señalada en la ley N° 20.422.

En tanto los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria para personas con discapacidad no sean requeridos por las personas señaladas, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce a otros copropietarios, **concesión que finalizará** por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados según se indica en el inciso anterior.

Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. **Con todo, en los condominios de viviendas sociales, tales estacionamientos solo podrán enajenarse a copropietarios del condominio.**

En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo cuando se trate de estacionamientos para personas con discapacidad.

TÍTULO XI DE LA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN Y DEMOLICIÓN DE LA COPROPIEDAD

Párrafo 1°

De las solicitudes ante la dirección de obras municipales

Artículo 61.- Tratándose de solicitudes ante la dirección de obras municipales, respecto de cualquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la **Ley General de Urbanismo y Construcciones o en la presente ley, deberá identificarse en aquéllas la facultad de representar al condominio**, establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

La tramitación de solicitudes ante la dirección de obras municipales se efectuará conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Párrafo 2°

Del cambio de destino

Artículo 62.- Para cambiar el destino de una unidad se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la dirección de obras municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Párrafo 3°

De la demolición

Artículo 63.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

Párrafo 4°

De la subdivisión

Artículo 64.- Las direcciones de obras municipales podrán aprobar la subdivisión de condominios existentes, debiendo darse cumplimiento en cada uno de los condominios resultantes a las normas urbanísticas que les fueren aplicables.

La solicitud que presenten los copropietarios podrá contener una propuesta de subdivisión del condominio, que conste de un plano suscrito por un profesional competente y que esté aprobada por los copropietarios que representen, a lo menos, el 66% de los derechos en el condominio.

El 10% de los copropietarios de condominios de viviendas sociales, alternativamente, podrá solicitar a la dirección de obras municipales que elabore una propuesta de subdivisión. Esta propuesta, con su correspondiente plano, deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.

La dirección de obras municipales, por propia iniciativa, podrá elaborar propuestas de subdivisión de condominios de viviendas sociales, para facilitar una mejor administración, propuesta que también deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.

Para acreditar **las mayorías establecidas** en este artículo bastará el acta de la asamblea suscrita por los copropietarios que reúnan el citado quórum legal o, en su defecto, el instrumento en que conste la aprobación de la propuesta de subdivisión firmada por los respectivos copropietarios, protocolizada ante notario.

La **dirección** de obras municipales, después de aprobadas las modificaciones por los copropietarios, dictará, si procediere, una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el conservador de bienes raíces conjuntamente con el plano respectivo. Los cambios producidos como consecuencia de la **subdivisión** de los bienes del condominio regirán desde la fecha de la referida inscripción.

Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de los respectivos instrumentos de planificación territorial, no serán aplicables a las edificaciones y a la división del suelo que se originen con motivo de la subdivisión de los condominios **de viviendas sociales** que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores.

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo.

TÍTULO XII DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

Párrafo 1°
Disposiciones especiales

Artículo 65.- Los condominios de viviendas de interés público se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 66.- Para los efectos de este Título, se considerarán condominios de viviendas de interés público, los siguientes:

1) Aquellos conjuntos habitacionales en régimen de copropiedad inmobiliaria, constituidos por viviendas económicas que, total o parcialmente, hayan contado para su construcción con financiamiento otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o alternativamente, que sean objeto de atención para dicho ministerio mediante iniciativas de acceso a la vivienda, tales como arriendo, integración social o viviendas tuteladas.

2) Los condominios de viviendas sociales, correspondientes a aquellos constituidos mayoritariamente por viviendas económicas cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción proviniera del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los decretos supremos N° 155, de 2001; N° 174, promulgado en 2005 y publicado en 2006, y N° 49, promulgado en 2011 y publicado en 2012, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o de los que los reemplazaren.

También se considerarán como condominios de viviendas sociales, para todos los efectos, los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los servicios de vivienda y urbanización y sus antecesores legales, directamente o a través de los planes o programas señalados anteriormente, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común.

Con todo, a partir de la fecha de publicación de la presente ley, los condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 150 unidades con tal destino.

Artículo 67.- La condición de condominio de viviendas de interés público se acreditará de las siguientes formas:

1) Con la declaración de condominio de interés público, que será sancionada mediante resolución del Ministro de Vivienda y Urbanismo, cuando se verifiquen las circunstancias señaladas

en el numeral 1) del artículo precedente. Dicha declaración podrá efectuarse por iniciativa del Ministerio de Vivienda o Urbanismo o a solicitud de la comunidad de copropietarios, la municipalidad o el gobierno regional respectivo.

2) Con el certificado de condominio de vivienda social, que será extendido por el director de obras municipales respectivo, cuando se constate alguna de las siguientes condiciones:

a. Que el condominio está compuesto mayoritariamente por viviendas económicas de carácter definitivo, cuyo valor de tasación no excede en más de un 30% al señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979, para lo cual se considerará conjuntamente:

i. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

ii. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

b. Condominios que hayan contado con financiamiento proveniente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de planes o programas dirigidos a promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional, en cuyo caso el director de obras municipal deberá tener una copia del documento oficial que sanciona el otorgamiento del financiamiento ministerial.

c. Condominios preexistentes a la vigencia de esta ley que hayan sido calificados como vivienda social, pero no cuenten con la certificación de la dirección de obras municipales respectiva; en este caso, el director de obras podrá certificar dicha condición basado en cualquier documento oficial donde se acrediten las circunstancias descritas en el inciso segundo del artículo precedente.

Artículo 68.- Los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización podrán destinar recursos a **condominios de viviendas de interés público** emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados solo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) **En la reparación, mejoramiento o dotación de los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida y seguridad de los habitantes del condominio.**

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 9° y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 71.

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.

d) En instalaciones de las redes de servicios básicos, **dentro de los deslindes del condominio**, que no sean bienes comunes.

e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes.

f) En programas de mantenimiento **y pago de servicios básicos** de los bienes comunes.

g) En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios a que se refiere el número 9) **del inciso sexto** del artículo 14.

h) En programas de capacitación para los miembros del comité de administración y administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.

i) **En acciones de difusión y actividades de capacitación dirigidas a promover el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes y el fortalecimiento de la participación y convivencia comunitaria.**

j) **En la demolición parcial o total, por causas que lo ameriten, cuando sean declarados en ruina según lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.**

k) **En programas de instalación, certificación y mantención de equipos de circulación vertical.**

Los programas y recursos a que hacen referencia las letras precedentes deberán ser invertidos prioritariamente en los condominios de viviendas sociales. Con el objeto de promover acciones integrales y armónicas, los condominios o sus sectores podrán

optar a dichos programas y recursos, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.

Asimismo, los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.

Los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que **actuará provisionalmente como tal**, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo. **La designación de este último deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el nombramiento del administrador provisional. Sin perjuicio de lo anterior, para ejercer el cargo de administrador provisional no será necesario estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.**

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del gobierno regional, de la municipalidad o del servicio de vivienda y urbanización que hubiere designado al administrador provisional, la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 69.- En el caso de **condominios de viviendas sociales** que no cuenten con un reglamento de copropiedad inscrito en el conservador de bienes raíces respectivo, sus copropietarios formalizarán un primer reglamento empleando los quórum señalados **en el número 2) del cuadro contenido en el artículo 15.**

Artículo 70.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los **condominios de viviendas sociales** de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° del decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del director de obras municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del comité de administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del comité de administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del servicio de vivienda y urbanización o del gobierno regional, a costa del requirente.

Artículo 71.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del comité de administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del presidente del comité de administración. **Este último protocolizará** estos documentos en una notaría, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° del decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

Artículo 72.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán dotar a cada una de las unidades de medidores individuales y cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o **reparación de tales instalaciones. Esta contribución se determinará en el correspondiente reglamento de copropiedad** o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 15.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 31, para el cobro de gastos comunes los **condominios de viviendas sociales** podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltase a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivarse en el registro municipal a que se refiere el artículo 70.

Artículo 73.- Las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley estarán exentas del pago de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros. Para tales efectos, la calidad de condominio de viviendas sociales se acreditará mediante certificado emitido por la dirección de obras municipales correspondiente. Asimismo, la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, un funcionario municipal designado al efecto o el oficial de registro civil competente.

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso.

Las actuaciones requeridas a notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros, por parte de condominios de viviendas sociales, deberán efectuarse en un plazo máximo de 30 días a contar de la respectiva solicitud.

Artículo 74.- Serán aplicables a los condominios de viviendas de interés público los artículos 23 y 24 de esta ley, referidos a las subadministraciones.

Artículo 75.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, la formación del fondo común de reserva será optativa.

Artículo 76.- En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, **pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos. Asimismo, deberá proporcionar** su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

Artículo 77.- Las municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 68, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.

Artículo 78.- Las municipalidades, a través de sus unidades o mediante convenios celebrados con otras instituciones, públicas o privadas, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales en el buen funcionamiento de los mismos, incluida la asesoría necesaria para el cobro judicial de los gastos comunes adeudados y para que conjuntos de viviendas construidos antes de la entrada en vigencia de esta ley puedan acogerse a sus disposiciones.

Párrafo 2°

Densificación predial

Artículo 79.- En los predios donde no existan viviendas y en los que cuentan u originalmente contaron con una vivienda económica, social o construida con subsidio del Estado, así como en aquellos provenientes de Operaciones Sitio, podrá permitirse en un mismo predio, por una sola vez, la construcción de hasta cuatro viviendas nuevas en caso de que no existieren en él edificaciones, o hasta tres viviendas adicionales si existiere en dicho predio una vivienda, las que deberán ser destinadas a su adquisición o arriendo por parte de beneficiarios de los programas habitacionales del Estado y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial”.

Con todo, tratándose de programas de densificación impulsados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la cantidad total de viviendas podrá alcanzar hasta 12 unidades, incluyéndose las existentes y las nuevas que se construyan, en la medida que la densidad neta del predio no supere las 220 viviendas por hectárea.

En los llamados que se efectúen para la construcción de estos condominios, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá eximir de requisitos técnicos y urbanísticos que establecen los programas habitacionales, para la aprobación de los proyectos respectivos.

Lo anterior, también será aplicable en zonas decretadas como “zonas afectadas por catástrofe”.

Artículo 80.- Los condominios de densificación predial no requerirán comité de administración ni administrador, y aquellos de hasta 4 viviendas, además, no necesitarán contar con fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán solo las establecidas en el reglamento especial de viviendas económicas.

A falta de reglamento de copropiedad, los condominios de densificación predial se regirán por el que se establezca en el reglamento de esta ley como reglamento tipo, sin necesidad de que éste se encuentre inscrito en el conservador de bienes raíces respectivo.

Artículo 81.- Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar concertadamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el director de obras municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados.

TÍTULO XIII DEL REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

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

Artículo 83.- La inscripción en el Registro Nacional será requisito para ejercer la actividad de administrador o subadministrador de condominios, sea a título gratuito u oneroso.

Las personas naturales o jurídicas que se inscriban en el Registro Nacional serán responsables de que la prestación de servicios cumpla con todas las leyes, reglamentos, resoluciones y normas que les sean aplicables.

En el Registro Nacional se consignarán todos los antecedentes que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo establezca en el reglamento para supervigilar el cumplimiento normativo por parte de quienes ejerzan la referida actividad, correspondiéndole a las secretarías regionales ministeriales conocer y resolver las reclamaciones que se interpongan en contra de los administradores o subadministradores de condominios.

Artículo 84.- No podrán inscribirse en el Registro Nacional los administradores y subadministradores que hubieren sido condenados por alguno de los delitos contemplados en los Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Penal.

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

1. Acreditar licencia de enseñanza media.

2. Haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios, que haya sido impartido por una institución de educación superior del Estado o reconocida por éste, u organismo técnico de capacitación acreditado por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo.

En relación a los requisitos establecidos en el inciso anterior, si el administrador fuere una persona jurídica, al menos uno de los socios o el representante legal deberá cumplir con tales requisitos. Sin perjuicio de lo expuesto, la persona natural que ejerza el rol de administrador o subadministrador, deberá estar inscrita en el Registro Nacional.

Artículo 85.- La inscripción en el Registro Nacional se realizará por el interesado en la plataforma digital que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo disponga al efecto, el que deberá mantener el señalado registro actualizado, identificando los administradores y los condominios en que prestan servicios, las sanciones impuestas, así como las incorporaciones y retiro del Registro Nacional.

Artículo 86.- Un reglamento, expedido mediante decreto supremo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo establecerá las normas necesarias para el procedimiento de inscripción, actualización y funcionamiento del Registro Nacional y las demás condiciones en que han de operar los administradores y subadministradores inscritos.

TÍTULO XIV DE LAS INFRACCIONES, RECLAMACIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO DE ADMINISTRADORES

Párrafo 1° De las infracciones

Artículo 87.- Las infracciones a las normas que regulan la administración de condominios, especialmente las contempladas en el artículo 20 de la presente ley, referido a las funciones de los administradores y subadministradores, serán conocidas por las respectivas secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo.

Sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere corresponderles a los administradores, las infracciones señaladas en el inciso primero se calificarán en gravísimas, graves, menos graves o leves, conforme al siguiente detalle:

1) Son infracciones gravísimas:

a) Actuar como administrador encontrándose afectado por alguna causal de inhabilidad o habiendo perdido alguno de los requisitos habilitantes para la inscripción en el Registro Nacional.

b) Proporcionar información falsa relativa al cumplimiento de los requisitos de inscripción.

c) Aportar datos o antecedentes falsos respecto de la administración del condominio, induciendo a error o impidiendo la correcta evaluación de la gestión por parte del comité de administración o de los copropietarios.

d) Ser condenado por sentencia ejecutoriada debido a responsabilidades civiles o penales derivadas de la administración de condominios.

e) Reincidir en la comisión de alguna infracción grave dentro de un período de tres años.

f) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 1) y 2) del artículo 20 de la presente ley y que dicho incumplimiento hubiese causado daño a la seguridad de las personas, lesiones o muerte.

2) Son infracciones graves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 1) y 2) del artículo 20 de la presente ley, sin los efectos referidos en la letra f) del numeral precedente.

b) No dar cumplimiento a la obligación contemplada en el numeral 10) del artículo 20 de la presente ley.

c) Reincidir en la comisión de alguna infracción menos grave dentro de un período de dos años.

3) Son infracciones menos graves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 3), 5), 7), 8) y 11) del artículo 20 de la presente ley.

b) Reincidir en la comisión de alguna infracción leve dentro de un período de dos años.

4) Son infracciones leves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 4), 6), 9), 12), 13) y 14) del artículo 20 de la presente ley.

b) Todas las demás transgresiones de la presente ley que no estén indicadas en la enumeración de los numerales anteriores.

Párrafo 2° De las sanciones

Artículo 88.- La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes rangos:

a) Las infracciones gravísimas serán sancionadas con la eliminación del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 Unidades Tributarias Mensuales.

b) Las infracciones graves serán sancionadas con la suspensión por uno a tres años del Registro Nacional y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 Unidades Tributarias Mensuales.

c) Las infracciones menos graves serán sancionadas con una amonestación por escrito y/o multa a beneficio fiscal de 1 a 4 Unidades Tributarias Mensuales.

d) Las infracciones leves serán sancionadas con una amonestación por escrito.

Artículo 89.- Para la determinación de la sanción a aplicar, el Secretario Regional Ministerial deberá considerar los efectos producidos por la infracción, tales como poner en riesgo la seguridad de los ocupantes del condominio, afectar los derechos de los copropietarios, incumplir obligaciones que deriven en la necesidad de efectuar gastos extraordinarios, el perjuicio económico provocado a la comunidad producto de la infracción, entre otros.

Párrafo 3°
De la reclamación y su procedimiento

Artículo 90.- El comité de administración, o al menos cinco copropietarios o arrendatarios, podrán interponer una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo de la región donde se encuentre el condominio, cuando el administrador o subadministrador incumpla alguna de las obligaciones que le impone la presente ley y su reglamento. En el escrito que se presente deberán especificarse las acciones u omisiones en que se funda la reclamación y acompañar copia de los antecedentes que la respaldan.

Artículo 91.- Recibida la reclamación, el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo respectivo podrá, en atención al contenido de la misma, desestimarla por improcedente, solicitar mayores antecedentes u ordenar el inicio de un procedimiento sancionatorio.

El procedimiento sancionatorio se iniciará mediante una resolución de la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo, en la que deberán constar los cargos formulados en contra del presunto infractor, la que se le notificará por correo electrónico o carta certificada enviada al domicilio registrado en la plataforma del Registro Nacional de Administradores de Condominios, adjuntando los antecedentes en que se funda la reclamación.

La formulación de cargos deberá señalar una descripción de los hechos que se estiman constitutivos de infracción, la norma eventualmente infringida y la disposición que establece la sanción asignada a la infracción.

El presunto infractor tendrá un plazo de diez días hábiles para presentar sus descargos, contados desde la notificación.

Con todo, si el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo toma conocimiento de que mediante sentencia firme y ejecutoriada se ha determinado la responsabilidad civil o penal de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en esta ley en un condominio ubicado en su respectiva región, dicha autoridad podrá iniciar de oficio un procedimiento sancionatorio, de conformidad con lo dispuesto en los incisos anteriores.

Artículo 92.- Recibidos los descargos o transcurrido el plazo establecido para ello, la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo examinará el mérito de los antecedentes y, en caso de ser necesario, ordenará la realización de

diligencias destinadas a determinar si hubo incumplimiento por parte del administrador o subadministrador de sus obligaciones y los efectos de dicho incumplimiento, con el objeto de determinar la sanción aplicable.

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

Artículo 94.- Frente a la resolución del secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo que aplique una sanción, procederá el recurso de reposición que se deberá interponer dentro del plazo de cinco días hábiles ante la entidad que dictó el acto que se impugna; en subsidio, podrá interponerse el recurso jerárquico para ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

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

Artículo 95.- Interpuesta una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo respectiva, no podrá el mismo reclamante deducir igual pretensión en contra del administrador o subadministrador ante el juzgado de policía local o ante la respectiva municipalidad.

Artículo 96.- Las reclamaciones en contra del administrador o subadministrador prescribirán en el plazo de dos años contados desde la acción u omisión reclamada.

TÍTULO FINAL DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 97.- Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de esta ley y su reglamento, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.

Asimismo, las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo deberán supervigilar las normas legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad inmobiliaria, pudiendo resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los directores de obras, relacionadas con el certificado que declare un condominio acogido al régimen de

copropiedad inmobiliaria, la modificación de tal certificado, el cambio de destino de unidades o la ejecución de obras en un condominio. Tales reclamaciones se regirán por el mismo procedimiento establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los directores de obras.

Artículo 98.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria.

Artículo 99.- La presente ley se aplicará a las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 19.537, salvo que, conforme a lo establecido en el artículo 49 de esta última ley, sus copropietarios hayan acordado continuar aplicando las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio y a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes. Asimismo, se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

En los casos en que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecido en el reglamento de copropiedad, se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la **vigencia de aquélla**, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones en los términos **previstos en los artículos 23 y 24, previo acuerdo adoptado conforme a lo prescrito en el artículo 15**. Para estos efectos, la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la dirección de obras municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 100.- La presente ley se aplicará, desde su publicación, a las comunidades de copropietarios acogidas a la ley N° 19.537, debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de un año. Los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley no quedarán sin efecto.

Artículo 101.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por el artículo 98 se entenderán realizadas a las correspondientes de la presente ley, y

aquellas efectuadas a las “juntas de vigilancia” a los “comités de administración”.

Artículo 102.- Las disposiciones de la presente ley serán aplicables a todos los condominios que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, conforme a lo establecido en el artículo 48, aun cuando sus unidades no fueren transferidas a terceros.

Si todas las unidades permanecen bajo el dominio de la persona natural o jurídica propietaria del condominio o si el número de copropietarios es inferior a tres, las funciones encomendadas por esta ley al comité de administración y a su presidente deberán ser asumidas por el propietario del condominio o por el copropietario que tenga la mayor proporción de derechos en éste. En ambos casos, no será necesario que las materias referidas en el artículo 15 sean acordadas por la asamblea de copropietarios, pero las decisiones que dicho propietario adopte al respecto deberán constar en un libro de actas y, si la naturaleza de la decisión adoptada lo requiere, el acta deberá reducirse a escritura pública.

Lo señalado en el inciso precedente no obsta a la designación de un administrador del condominio, con las mismas funciones y responsabilidades establecidas en esta ley.

Asimismo, cuando el porcentaje de derechos enajenados en el condominio sea inferior al 33%, se deberá convocar anualmente a una asamblea de residentes, con el objeto de informar sobre el funcionamiento y administración del condominio, reportar las actualizaciones al plan de emergencia, programar los simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos y tratar cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los residentes.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 1°.- Deberán dotarse de un reglamento de copropiedad aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de esta ley, o que, **habiendo surgido con posterioridad**, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de la ley. Si éste no hubiese sido dictado al cabo de un año de la **publicación de la presente ley**, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo que deberá sancionar el reglamento.

Artículo 2°.- Los administradores que se desempeñen de manera remunerada y no cuenten con la capacitación establecida en **los números 1 y 2 del inciso segundo del artículo 84** deberán capacitarse dentro de los doce meses siguientes a la **publicación del reglamento de la presente ley**. Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado

cumplimiento a este requisito, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando su cargo.

Artículo 3°.- Los condominios de viviendas sociales que no se encuentren organizados, podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales a que se refiere el artículo 68 de la presente ley. Para lo anterior, bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio. Contará para esto también la firma del copropietario donde autoriza al arrendatario u ocupante, por medio de un poder simple, para que lo represente en esta instancia y con la finalidad antes señalada.

Artículo 4°.- Los planes de emergencia, incluidos en éstos los planes de evacuación, señalados en el artículo 40 de esta ley y en el artículo 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán ser elaborados y actualizados conforme a la Norma Técnica que para dicho efecto oficialice el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 5°.- El reglamento de la ley y el del Registro Nacional de Administradores de Condominios deberán dictarse dentro del plazo de doce meses, contado desde la publicación de la presente ley y deberán ser sometidos a consulta pública, por un plazo no inferior a 30 días.

Artículo 6°.- El mayor gasto fiscal que represente la aplicación de esta ley, durante el primer año presupuestario de vigencia, se financiará con cargo al presupuesto del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, en lo que faltare, con cargo a los recursos de la partida presupuestaria Tesoro Público de la Ley de Presupuestos del Sector Público.”.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Modifícase la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente manera:

1) Reemplázase, en el inciso séptimo del artículo 18, la frase “y del revisor del proyecto de cálculo estructural, cuando corresponda,” por “, del revisor del proyecto de cálculo estructural y del profesional a cargo de la elaboración del plan de emergencia, cuando corresponda,”.

2) Agrégase, en la letra g) del artículo 105, a continuación de la expresión “salubridad,”, lo siguiente: “seguridad,”.

3) Reemplázase, en el inciso cuarto del artículo 142, la frase “plan de evacuación” por “plan de emergencia”.

4) Sustitúyense, en el inciso tercero del artículo 144, las expresiones “plan de evacuación” y “señalética” por “plan de emergencia” y “señalización”, respectivamente.”.

- - -

Acordado en sesión celebrada el día 22 de octubre de 2019, con asistencia de los Honorables Senadores señores Jorge Pizarro Soto (Presidente), Juan Antonio Coloma Correa, José García Ruminot y Carlos Montes Cisternas.

Sala de la Comisión, a 24 de octubre de 2019.

Roberto Bustos Latorre
Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE HACIENDA, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, SOBRE NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA (Boletín N° 11.540-14).

- I. OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** establecer una nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, derogando la ley N° 19.537, que actualmente rige la materia, e introducir enmiendas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, fundamentalmente en lo relativo a planes de emergencia.
- II. ACUERDOS:**
ARTÍCULO PRIMERO
- | | | |
|---------------------------------------|-----------|-----------------|
| Artículo 27, incisos tercero y quinto | aprobados | unanimidad 4x0. |
| Artículo 82 | aprobado | unanimidad 4x0. |
| Artículo 88 | aprobado | unanimidad 4x0. |
| Artículo 89 | aprobado | unanimidad 4x0. |
| Artículo 6° transitorio | aprobado | unanimidad 4x0. |
- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** el proyecto consta de un artículo primero, compuesto por 102 artículos permanentes y 6 transitorios, y un artículo segundo, que contiene 4 numerales.
- IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** los siguientes preceptos tienen carácter orgánico constitucional: artículos 6°, inciso final; 10, inciso cuarto; 44; 46; 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76 y 77.
- Lo anterior, en virtud de lo establecido en las normas constitucionales identificadas a continuación:
- Artículos 6°, inciso final; 10, inciso cuarto; 44 y 46, en relación con el artículo 77 de la Ley Suprema.
 - Artículos 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76 y 77, en atención a lo estipulado en el artículo 118 de la Carta Fundamental (en el caso del referido artículo 68, también según lo contemplado en el artículo 113).
- Todo lo consignado, en correspondencia con el artículo 66, inciso segundo, de la Constitución Política.
- V. URGENCIA:** no tiene.
- VI. ORIGEN E INICIATIVA:** Senado. Mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República, señora Michelle Bachelet Jeria.

- VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** primero.
- VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 19 de diciembre de 2017.
- IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** informe de la Comisión de Hacienda.
- X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** 1) ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria; 2) decreto supremo N° 46, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1998, que aprueba el reglamento de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria; 3) Ley General de Urbanismo y Construcciones; 4) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 5) Código Civil; 6) Código Penal; 7) Código de Procedimiento Civil; 8) Código Orgánico de Tribunales; 9) ley N° 18.287, que establece procedimiento ante los juzgados de policía local; 10) decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959, sobre plan habitacional; 11) decreto supremo N° 168, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1984, que fija texto actualizado del reglamento especial de viviendas económicas a que se refiere el artículo 1° del D.F.L. N° 2, de 1959; 12) ley N° 20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad; 13) decreto ley N° 2.552, de 1979, que deroga el decreto ley N° 1.088, de 1975, y transfiere al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo los programas de “viviendas sociales”; modifica el decreto ley N° 1.519, de 1976; define las “viviendas de emergencia” y señala competencia de la Oficina Nacional de Emergencia del Ministerio del Interior; 14) decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias; 15) ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación; 16) Reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces; 17) decreto ley N° 3.516, de 1980, que establece normas sobre división de predios rústicos; 18) ley N° 21.020, sobre tenencia responsable de mascotas y animales de compañía; 19) decreto supremo N° 155, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 2001, que reglamenta otorgamiento de subsidios habitacionales modalidad fondo concursable para proyectos habitacionales solidarios; 20) decreto supremo N° 174, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 2005 y publicado en 2006, que reglamenta programa fondo solidario de vivienda, y 21) decreto supremo N° 49, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, promulgado en 2011 y publicado en 2012, que aprueba reglamento del programa fondo solidario de elección de vivienda.

Valparaíso, 24 de octubre 2019.

Roberto Bustos Latorre
Secretario de la Comisión

ANEXO

Oficio N° 234-2019, de 3 de octubre de 2019, del Presidente de la Excelentísima Corte Suprema, señor Haroldo Brito Cruz, al Presidente de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, señor David Sandoval Plaza.

OFICIO N° 234 - 2019

INFORME PROYECTO DE LEY N° 43-2019

Antecedente: Boletín N° 11.540-14

Santiago, tres de octubre de 2019

Por Oficio N° V/58/2019, el Presidente y el Abogado Secretario de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, señores David Sandoval Plaza y Jorge Jenschke Smith, respectivamente, solicitaron la opinión de la Corte Suprema sobre el proyecto de nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Boletín 11.540-14).

Impuesto el Tribunal Pleno del proyecto en sesión de treinta de septiembre del año en curso, presidida por su titular señor Haroldo Brito Cruz, e integrada por los ministros señores Muñoz G. y Künsemüller, señoras Maggi y Egnem, señor Fuentes, señoras Chevesich y Muñoz S., señores Valderrama y Dahm, señoras Vivanco y Repetto y suplente señor Biel, acordó informarlo al tenor de la resolución que se transcribe a continuación:

**AL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
DEL SENADO
SEÑOR DAVID SANDOVAL PLAZA
VALPARAÍSO**

"Santiago, tres de octubre de dos mil diecinueve.

Vistos y teniendo presente:

Primero: El Presidente y el Abogado Secretario de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado mediante oficio N° V/58/2019 de 3 de septiembre del año en curso, han solicitado el informe de esta Corte Suprema sobre el proyecto de ley iniciado por mensaje presidencial sobre la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 77 de la Constitución Política de la República y el artículo 16 de la Ley N° 18.918.

La iniciativa legal, que se encuentra en primer trámite constitucional, ingresó al Senado el día 14 de diciembre de 2017, bajo el Boletín N° 11.540-14 y no cuenta con urgencia en su tramitación.

El proyecto en comento ya fue informado por esta Corte Suprema mediante oficio N° 25-2018, de 30 de enero del mismo año. En esta oportunidad se solicita concretamente la opinión de esta Corte respecto del nuevo inciso 4° del artículo 10 del proyecto.

Segundo: La modificación consultada se inserta en las reglas que rigen el reglamento de copropiedad, cuyo objeto está regulado en el artículo 8° del proyecto, que se refiere, entre otras materias, a derechos y obligaciones de los copropietarios, limitaciones que sean necesarias para el funcionamiento de la copropiedad, cantidad de unidades del condominio, determinación de los bienes comunes y los derechos de las unidades sobre estos, régimen de administración y conservación de los bienes comunes, facultades del Administrador y del Comité de Administración y periodicidad de las asambleas ordinarias. Dichas materias no fueron alteradas en el texto aprobado en el primer informe de la Comisión.

De acuerdo al artículo 9° del proyecto, el primer reglamento debe ser dictado por el propietario del condominio y, una vez que se ha enajenado el 66% de las unidades que lo componen, se deberá citar a asamblea extraordinaria para votar la mantención, modificación o sustitución del reglamento; las reglas sobre quórum para votar dichas acciones se encuentran en el artículo 15 del proyecto. Dichas disposiciones tampoco fueron alteradas en el texto aprobado en el primer informe de la Comisión.

Tercero: Ahora bien, el proyecto establece además reglas para declarar judicialmente la nulidad del reglamento de copropiedad (artículos 10 y 44), entregándole competencia a los jueces de policía local, mediante el

procedimiento establecido en la Ley N° 18.287 y, en subsidio, las reglas del Libro I del Código de Procedimiento Civil. Además, el artículo 45 confiere recurso de apelación según las disposiciones del Título III de la misma ley y el artículo 46 permite entregar al conocimiento de un juez árbitro, el juicio de declaración de nulidad del reglamento.

En cuanto a la legitimación activa, se otorga al o los copropietarios que sufrieren un perjuicio únicamente reparable con la nulidad de la o las disposiciones que adolezcan de alguno de los vicios señalados en el inciso 1° (ser contrarias a las normas legales y al reglamento de la ley, o a las características propias del condominio).

Sin embargo, no se permite solicitar la declaración de nulidad al o los copropietarios que hayan originado el vicio o concurrido a su materialización. En caso de que el vicio se fundase en que una o varias disposiciones del reglamento de copropiedad no se ajustaren a las características y singularidades propias del condominio, tampoco podrán pedir la nulidad el o los copropietarios que, a sabiendas del vicio que se alega, hubieren convalidado expresa o tácitamente la disposición que se pretende anular.

Cuarto. El inciso 4° del artículo 10, que es el que motiva la consulta, establece reglas que no se relacionan propiamente con la nulidad de disposiciones del reglamento, sino con situaciones que autorizan al tribunal para proponer su enmienda.

A continuación, se inserta un recuadro en el cual se compara el texto original del artículo 10 del proyecto y la nueva versión, destacándose el nuevo inciso cuarto consultado.

Texto original	Texto modificado
<p>Artículo 10.- Son nulas absolutamente las disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las disposiciones legales, al reglamento de esta ley, o a las características propias del condominio.</p>	<p>Artículo 10.- Son nulas absolutamente las disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las normas legales y al reglamento de esta ley, o a las características propias del condominio.</p> <p>La nulidad del reglamento</p>

<p>La nulidad del reglamento puede ser total o parcial y producirá sus efectos desde que es judicialmente declarada en virtud de sentencia firme. Podrán solicitarla el o los copropietarios que sufrieren un perjuicio únicamente reparable con la nulidad de la o las disposiciones que adolezcan de alguno de los vicios señalados en el inciso anterior. Con todo, no podrán pedir la nulidad el o los copropietarios que hayan originado el vicio, o que hayan concurrido a su materialización y, en caso de que el vicio se fundase en que una o varias disposiciones del reglamento de copropiedad no se ajusten a las características y singularidades propias del condominio, tampoco podrán pedirla el o los copropietarios que, a sabiendas del vicio que se alega, hubieren convalidado expresa o tácitamente la disposiciones que se pretende anular.</p>	<p>puede ser total o parcial y producirá sus efectos desde que es judicialmente declarada en virtud de sentencia firme y ejecutoriada. Podrán solicitarla el o los copropietarios que sufrieren un perjuicio únicamente reparable con la nulidad de la o las disposiciones que adolezcan de alguno de los vicios señalados en el inciso anterior. Con todo, no podrán pedir la nulidad el o los copropietarios que hayan originado el vicio o que han concurrido a su materialización y, en caso de que el vicio se fundase en que una o varias disposiciones del reglamento de copropiedad no se ajusten a las características y singularidades propias del condominio, tampoco podrán pedirla el o los copropietarios que, a sabiendas del vicio que se alega, hubieren convalidado expresa o tácitamente la disposición que se pretende anular.</p>
<p>En lo que no sea contrario a lo dispuesto en este artículo, se aplicarán las disposiciones del Título XX del Libro IV del Código Civil.</p>	<p>En lo que no sea contrario a lo dispuesto en este artículo, se aplicarán las disposiciones de la nulidad absoluta del Título XX del Libro Cuarto del Código Civil.</p>
<p>En caso que la parte solicitante no sufriese un perjuicio únicamente reparable con la declaración de</p>	<p>En caso de que la parte solicitante sufriese un perjuicio que no fuere reparable únicamente con la declaración de nulidad, el tribunal, de</p>

<p>nulidad, el tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá enmendar una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurra un vicio en conformidad al inciso primero del artículo anterior.</p> <p>El procedimiento judicial se sustanciará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 de esta ley, con las siguientes excepciones:</p> <p>a) Siempre se deberá comparecer patrocinado por un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión y constituir mandato judicial.</p> <p>b) La solicitud de nulidad se notificará al administrador del condominio quien la comunicará a cada uno de los copropietarios dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante envío de copias íntegras de los documentos contenidos en la misma, dirigida al</p>	<p>oficio o a petición de parte, podrá proponer enmiendas acerca de una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurra un vicio de nulidad. Dicha propuesta deberá ser ratificada por la asamblea de copropietarios dentro del plazo que al efecto determine el tribunal. En caso de no existir un pronunciamiento por parte de la asamblea de copropietarios dentro del plazo otorgado por el tribunal, se entenderá aprobada la propuesta, debiendo procederse al reemplazo de las cláusulas del reglamento.</p> <p>El procedimiento judicial se sustanciará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 de esta ley, con las siguientes excepciones:</p> <p>a) Siempre se deberá comparecer patrocinado por un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión.</p> <p>b) La solicitud de nulidad se notificará al administrador del condominio, quien la comunicará a cada uno de los copropietarios dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante envío de copias íntegras de los documentos contenidos en la misma, dirigidas al</p>
---	--

<p>domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad.</p> <p>La omisión de la comunicación del administrador a los copropietarios no invalidará la notificación, pero hará responsable <u>al administrador</u> por los daños y perjuicios que de ello se originen.</p> <p>c) Una vez notificada la solicitud de nulidad cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.</p>	<p>domicilio o correo electrónico debidamente registrados en la administración o, a falta de éstos, a la respectiva unidad.</p> <p>La omisión de la comunicación del administrador a los copropietarios no invalidará la notificación, pero lo hará responsable por los daños y perjuicios que de ello se originen.</p> <p>c) Una vez notificada la solicitud de nulidad cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.</p>
---	---

Como se puede apreciar, el artículo 10 ha sufrido diversos cambios, algunos de ellos meramente aclaratorios, como ocurre en los incisos 1°, 2°, 3° y 5°, que no alteran el contenido central de la primitiva disposición 10. En cambio, el inciso 4° sufrió modificaciones en su redacción, contenido y alcances, puesto que mientras la versión original entregaba al tribunal potestad de enmendar disposiciones de reglamentos de copropiedad viciadas de nulidad, en la nueva versión tal enmienda es propuesta por el tribunal a la asamblea de copropietarios, quien decide en definitiva.

Quinto. OBSERVACIONES LA PROPUESTA.

De la lectura del artículo 10 se colige que, en rigor, se establecen dos objetivos distintos: a) invalidar disposiciones del reglamento, en los casos que concurra un vicio que ocasione al solicitante un perjuicio solo reparable mediante la declaración de nulidad; y b) proponer enmiendas a disposiciones del reglamento, en los casos que concurra un vicio y el perjuicio que se ocasione al solicitante no fuere reparable únicamente con la declaración de nulidad.

En otros términos, en el mismo precepto se trata la acción de nulidad y un mecanismo autocompositivo de enmienda, cuya naturaleza es completamente sui generis. La verdadera innovación del proyecto consiste,

entonces, en establecer la atribución judicial de proponer enmiendas a disposiciones del reglamento viciadas, cuando el solicitante sufriese un perjuicio que no sea reparable con la sola declaración de nulidad (inciso 4° del artículo 10).

El aspecto más problemático de la propuesta parece ser el debilitamiento de la función que deben cumplir los tribunales de justicia en la resolución de conflictos entre partes, esto es, el ejercicio de la jurisdicción. En efecto, el artículo 76 de la Constitución encomienda a los tribunales conocer, resolver y hacer ejecutar lo juzgado, idea que reitera el artículo 1° del Código Orgánico de Tribunales. La potestad de resolver contiendas es un aspecto esencial del ejercicio de la jurisdicción.

La potestad de "proponer enmiendas" de disposiciones del reglamento se aleja de toda idea plausible de función jurisdiccional, pues la decisión no podrá imponerse a las partes sino que, por el contrario, quedará sujeta a la votación de la asamblea de copropietarios. Lo anterior también generará que, en caso que la asamblea rechace la proposición, el conflicto no sea resuelto y los vicios de nulidad sigan produciendo efectos.

Respecto de la posibilidad de que la enmienda propuesta por el tribunal deba ser aplicada por falta de pronunciamiento de la asamblea, cabe reiterar la idea expresada por esta Corte Suprema mediante oficio N°25-2018, en el informe relativo al artículo 10 del proyecto en su versión original. Refiriéndose a la potestad que se otorgaba a los Juzgados de Policía Local para que, de oficio o a petición de parte, enmendaran una o varias disposiciones del reglamento cuando concurriese un vicio de nulidad, la Corte señaló: "Si bien dicha potestad es propia del órgano jurisdiccional, tratándose de disposiciones reglamentarias acordadas por una asamblea, su ejercicio puede materializarse en el reemplazo de la voluntad de los copropietarios, pudiendo generarse una suerte de intervención al pacto que adoptaron".

Sexto. Desde otro punto de vista, resulta incierto que la mera propuesta de enmienda pueda ser considerada como la resolución de la cuestión o asunto objeto del litigio, pues realmente no se estará emitiendo una decisión que declare algún derecho, por lo que tampoco resulta claro si se estará ante una sentencia definitiva en los términos del inciso 2° del artículo 158 del Código de Procedimiento Civil. Se trata en definitiva de una propuesta sujeta a la votación de la asamblea de copropietarios.

Lo anterior genera conflictos en diversos niveles, tales como el establecimiento de los requisitos que deberá cumplir la resolución, sus efectos y medios de impugnación.

En síntesis, de acuerdo a la modificación propuesta, el juez asume una función desprovista de todo carácter jurisdiccional, por lo que se informa negativamente la proposición judicial de enmiendas al reglamento.

Séptimo: Por último, en el inciso final del artículo 10 se proponen algunas reglas especiales de procedimiento que merecen el siguiente comentario:

En razón de que las acciones de nulidad y proposición de enmiendas del reglamento conciernen a todos los copropietarios –pues a todos ellos afecta el resultado y, por tanto, todos ellos tienen el carácter de demandados– se propone una forma de notificación ficta. El proyecto no exige la notificación a todos los comuneros, sino que solo al administrador, de cuyo cargo es poner en conocimiento a los primeros mediante una modalidad especial.

Al respecto, si bien aparece en principio razonable simplificar el emplazamiento de todos los demandados, que por su número podría entorpecer la gestión, la iniciativa opta por desplazar esa carga del demandante al administrador de la comunidad, lo que implica que la validez del procedimiento queda sujeto únicamente a la notificación al administrador, de modo que los comuneros, en caso de no ser advertidos por el primero, podrían ver afectados sus derechos.

Por estas consideraciones y de conformidad, además, con lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 18 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, se acuerda informar **en los términos precedentemente expuestos** el proyecto sobre nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Boletín 11.540-14).

Se deja constancia que el ministro señor Muñoz G. estuvo por informar favorablemente el proyecto que se analiza, en atención a que consagra una herramienta de solución de conflictos que permite una relación más fluida entre la jurisdicción y las partes, al instaurar una instancia que posibilita la formulación de remedios obtenidos con el acuerdo de los interesados, a instancias del tribunal, aspecto que le parece susceptible de ser destacado y promovido. En la actualidad, se busca por los mecanismos adecuados de solución de conflictos (MASC) reubicar a la jurisdicción en un lugar diverso

del actual, en que no resuelva los conflictos, sino que los solucione, por ello parece adecuado que someta su proposición a la voluntad de las partes en conflicto y, en el evento de no existir acuerdo, emita su decisión, pues con ello hace partícipe de la solución a quienes tienen el mayor interés en la materia.

Oficiese.

PL-43-2019*

Saluda atentamente a V.S.

HAROLDO OSVALDO BRITO CRUZ
Ministro(P)
Fecha: 03/10/2019 08:52:56

JORGE EDUARDO SAEZ MARTIN
Secretario
Fecha: 03/10/2019 11:22:34