Modifica la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para habilitar, durante un estado de excepción constitucional, que las asambleas de copropietarios a que haya lugar, puedan celebrarse por medios telemáticos o remotos

Boletín N° 13586-14.

Antecedentes

La emergencia sanitaria que afecta a nuestro país, en el contexto de la pandemia global de COVID-19, ha acelerado diversos procesos de modernización en nuestras formas de trabajo, y en general, en nuestras relaciones jurídicas y sociales; así por ejemplo, para cumplir con las medidas de contención del virus, y mantener las capacidades productivas nacionales, hemos legislado para incorporar el teletrabajo, incluso en la misma labor parlamentaria.

En este sentido, una de las muchas necesidades vinculadas a la pandemia es la de reunirse dando cumplimiento a las medidas de distanciamiento, especialmente cuando resulta imprescindible para tomar decisiones que afectan a cuerpos colectivos, como es el caso de las asambleas de copropietarios. En momentos donde hace falta revisar, por ejemplo, la situación de morosidad de muchas familias respecto de sus gastos comunes, o la necesidad de apoyo a vecinos en condición de riesgo, es imprescindible adaptar la legislación en la materia, de la manera más práctica posible, con el fin de hacer posible que las reuniones de copropietarios se realicen por medios telemáticos, mientras la emergencia persista.

Alcance de la modificación propuesta

I. La modificación propuesta, apunta a resolver la dificultad que se presenta para la realización de asambleas de copropietarios, considerando las restricciones al derecho de reunión y las medidas restrictivas a la libertad ambulatoria que se han impuesto por la catástrofe sanitaria provocada por el Covid-19. En efecto, mientras se mantenga la situación sanitaria, es virtualmente imposible que tales asambleas tengan lugar, ni que se modifiquen los respectivos reglamentos de copropiedad autorizando su realización por medios electrónicos o remotos, en atención a que conforme a la normativa actual, deben ser presenciales, salvo algunas materias de orden menor establecidas en el artículo 17 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que se pueden aprobar por consulta escrita.

II. Considerando lo anterior, la norma tiene un alcance general que permite la realización por medios telemáticos tanto de las asambleas ordinarias como extraordinarias previstas en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria o en los respectivos reglamentos, sin modificar o alterar los quórums que en cada caso se exijan, ni las materias que son atribución de las referidas asambleas. En otras palabras, no envuelve una modificación sustantiva de estas materias, sino únicamente libera de la asistencia presenciales a los copropietarios.

III. En cuanto a las eventuales certificaciones notariales que exigen en algunos casos los reglamentos de copropiedad, la norma tiene también un sentido amplio, permitiendo que el ministro de fe certifique el soporte en que consta dicha asamblea, sin pretender modificar, limitar o extender las atribuciones que les son propias. En otras palabras, bastará que el Notario certifique el hecho de la asamblea y su contenido, con amplitud y sin limitarlo a un medio o soporte en particular.

POR TANTO, sobre la base de estos antecedentes, las y los parlamentarios firmantes presentamos el siguiente:

Proyecto de Ley

Artículo único: Agréguese un nuevo artículo segundo transitorio a la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, pasando el actual artículo transitorio a ser primero, en el siguiente tenor:

"**Artículo Segundo Transitorio**: Mientras se mantenga la declaración de estado de catástrofe, y hasta seis meses después del cese de tal declaración, la celebración de las asambleas de copropietarios ordinarias o extraordinarias a que se refieran los respectivos reglamentos de copropiedad, las leyes o sus reglamentos, podrá tener lugar por medios telemáticos que garanticen la identificación y participación simultánea de los copropietarios. En el evento que los respectivos reglamentos de copropiedad, las leyes o sus reglamentos, exijan alguna certificación notarial con relación a tales asambleas, ésta podrá efectuarse respecto del soporte digital o electrónico en que conste su realización y contenido."

Gonzalo Winter
Diputado

Natalia Castillo
Diputada



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. GONZALO WINTER E.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. NATALIA CASTILLO M.