Boletín N° 9.301-14

Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señor Chahuán, señora Goic y señores Montes, Ossandón y Tuma, que modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para evitar que los reglamentos de copropiedad coarten las medidas de seguridad que alguno de los copropietarios adoptaren con el fin de precaver caídas desde balcones o ventanas.

Exposición de motivos.

La ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, rige a edificios, condominios, locales comerciales, oficinas, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Se consideran bienes comunes los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, segundad y conservación del condominio, como por ejemplo, los muros exteriores, techumbres, escaleras, ascensores e instalaciones generales. De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 30 de este cuerpo legal, “cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común”.

El artículo 28 de esta misma ley, impone a los copropietarios de un condominio la obligación de acordar un reglamento de copropiedad, en cuyo literal a) establece como objeto del mismo, el de fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos.

Por su parte, el literal b) de esta misma disposición, establece como otro de los objetos del reglamento que se acuerde, el de “imponerse las limitaciones que se estimen convenientes”.

Ahora bien, estimamos que dichas limitaciones, que se fijan en un cuerpo normativo interno, aprobado por la asamblea de copropietarios, cumpliendo los demás requisitos contemplados en esta ley y su reglamento, no pueden afectar las modificaciones o transformaciones que un copropietario efectúe en la unidad de su dominio, por razones de segundad, tales como protecciones a las puertas de acceso al inmueble o sus ventanas, aun cuando no guardaren relación con el diseño o el aspecto estético general del condominio.

En tal virtud, consideramos que se hace necesario precisar que las limitaciones que se estime conveniente imponer en el reglamento de copropiedad de un condominio, o sus respectivas modificaciones, en ningún caso pueden afectar las medidas de segundad que adopte el copropietario de una determinada unidad, y por objeto resguardar la seguridad en el acceso al inmueble de su dominio, para precaver riesgos ocasionados por caldas desde balcones o ventanas, para cuyo efecto procede modificar la letra b) del artículo 28 de la citada ley.

Por las consideraciones: expuestas someternos a la aprobación del Senado de la República, el siguiente

PROYECTO DE LEY:

Artículo único: Modifíquese la letra b) del artículo 28 de la ley N° 19.537, agregándose a continuación de la palabra “convenientes”, a la que sigue un punto seguido (.), que se reemplaza por una coma (,) la siguiente expresión: “que en caso alguno podrán afectar las medidas de seguridad que implemente el copropietario de una unidad en el inmueble de su dominio, para precaver los riesgos derivados de caídas desde balcones o ventanas”

FRANCISCO CHAHUÁN CHAHUÁN
SENADOR