



INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY SOBRE NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

BOLETÍN N° 11.540-14 (S)

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales viene en informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, de origen en un mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República señora Michelle Bachelet Jeria, en segundo trámite constitucional y primero reglamentario.

Para el despacho de esta iniciativa, S.E. el Presidente de la República ha hecho presente urgencia calificada de “suma” para todos sus trámites legales, por lo que esta Cámara cuenta con un plazo de diez días corridos para su tramitación que vence el 2 de octubre próximo, por haberse dado cuenta en la Sala, el 22 de septiembre pasado.

Durante el análisis del proyecto la Comisión contó con la colaboración y asistencia de los señores Cristián Monckeberg Bruner, Ministro de Vivienda y Urbanismo en ese entonces; Gonzalo Gazitúa Zavala y Nicolás Gálvez Inostroza, abogados asesores de dicha Cartera; Patricio Donoso Tagle, Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción; José Tomás Riedel Grez, Gerente de Vivienda y Urbanismo de la misma entidad; Rodrigo Hernández Fernández, Director Regional Maule de la Fundación Urbanismo Social; Fernando Cruz Tagle, Presidente de Chile Sertur; la señora Camila Davagnino Reyes, Presidenta de la Junta de Vecinos Blas Cañas y los señores Luis Vallejos Kaufer, Presidente de la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile (AGACECH); Juan Pablo Vargas, abogado de la misma asociación; Aníbal Ahumada Álvarez, Presidente del Colegio de Administradores de Edificios y Condominios de Chile (CGAI) y Sebastián Ruiz Alsina, Gerente General de la misma organización.

I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.

La idea matriz consiste en establecer una nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, derogando la ley N° 19.537 que actualmente rige la materia, y, en su lugar, se propone una nueva, que mantiene vigente la mayor parte de las normas vigentes, pero ordena y sistematiza la normativa con la finalidad de facilitar su entendimiento y aplicación.

II.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.

Para efecto de lo establecido en los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del artículo 304 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

1. Normas de quórum especial.

Los artículos que el Senado calificó como normas de carácter orgánico constitucional fueron compartidos por la Comisión y son los siguientes: 6°, inciso final; 10, inciso cuarto; 44; 46; 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76 y 77, todos del artículo primero. Asimismo se estimó de rango orgánico constitucional el inciso segundo del artículo 103, que se incorporó en el artículo primero durante este trámite constitucional.

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 Constitución Política.

- Artículos 47; 64, incisos cuarto y sexto; 68; 76, 77 y el inciso segundo del artículo 103, en atención a lo estipulado en el artículo 118 de la Carta Fundamental.

- En el caso del ya referido artículo 68, también según lo contemplado en el artículo 113 de la Constitución Política.

2. Normas que requieran trámite de Hacienda.

Artículos 27, incisos tercero y quinto; 82; 88; 89 y sexto transitorio, que ha pasado a ser séptimo, todos del artículo primero.

3.- Consulta a la Excma. Corte Suprema.

Cabe dejar constancia que, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política y 16 de la ley N° 18.918, orgánica constitucional del Congreso Nacional, durante este trámite constitucional, mediante oficio N° 106-2020, de 18 de agosto pasado, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de esta Cámara solicitó el parecer de la Excma. Corte Suprema respecto del inciso final del artículo 6° por guardar relación con la organización y atribuciones de los tribunales de justicia.

La Corte Suprema emitió su pronunciamiento por oficio N° 165- 2020, de 31 de agosto del presente año, el que fue tenido oportunamente a la vista por los miembros de la Comisión y se encuentra disponible en la página web de la Cámara de Diputados¹.

4.- Artículos aprobados en los mismos términos propuestos por el Senado.

En esa condición fueron aprobados los siguientes artículos:

Artículo primero:

- Artículos 3°, 5°, 6°, 7°, 10, 11, 12, 13, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 37, 38, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 78, 82, 85, 88, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102.

Todos los numerales del **artículo segundo**.

5.- Adiciones y enmiendas que la Comisión aprobó en la discusión en particular.

De conformidad con lo establecido por el artículo 304, numeral 7°, del Reglamento de la Corporación, se deja constancia que la Comisión introdujo las siguientes enmiendas al texto propuesto por el Senado:

ARTÍCULO PRIMERO

Artículo 1°

Letra B)

Párrafo segundo

- Lo ha reemplazado por el siguiente:

¹ <http://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=27467&prmTIPO=OFICIOPLEY>

“Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, excepcionalmente podrán acogerse al régimen de copropiedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 103.”.

Artículo 2°

Número 3, letra a)

- Ha intercalado entre la expresión “fachadas,” y “muro” los vocablos “cierres perimetrales,” y sustituido la palabra “estructura” por la frase “elementos estructurales de la edificación”.

Número 9, letra b)

- Ha agregado, a continuación de la palabra “como”, la frase “mantención y certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampa mecánicas;” y eliminado la expresión “ampolleta,”.

Artículo 4°

Inciso nuevo

- Ha incorporado el siguiente inciso final:

“En caso que un condominio incluya viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, ni el reglamento de copropiedad ni los órganos de la administración del condominio, incluida la asamblea de copropietarios, podrán adoptar decisiones ni efectuar acciones que restrinjan o perturben el legítimo ejercicio de los derechos por parte de quienes habitan en las mencionadas viviendas.”.

Artículo 8°

Letra f)

- Ha agregado la siguiente frase final, pasando el punto y aparte a ser punto y seguido: “En caso alguno el reglamento de copropiedad o los órganos de administración del condominio podrán establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes que pudieren implicar una discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de alguno de los copropietarios u ocupantes del condominio, ni aún a pretexto de una pandemia, catástrofe o cualquier hecho de emergencia, de carácter nacional o regional, decretado por la autoridad competente.”.

Letra j), nueva

- Ha incorporado la siguiente letra j), nueva, pasando la actual a ser letra k) y así sucesivamente:

“j) Fijar normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente lo referente a alojamientos temporales y el uso de aplicaciones y/o plataformas digitales para ello.”.

Artículo 9°

Inciso cuarto

- Ha reemplazado las palabras “se deberá efectuar” por “se deberá realizar”.

Inciso quinto

- Ha sustituido la frase “de los documentos individualizados en el artículo 40 de esta ley” por “de los documentos individualizados en los artículos 40 y 43 de esta ley”.

Artículo 14

Inciso primero

- Ha añadido entre los vocablos “de” y “seguro”, suprimiendo la palabra “los” que le antecede, la frase “las certificaciones y”.

Artículo 15

Inciso segundo

- Ha reemplazado el siguiente párrafo “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,” por el siguiente: “Las materias indicadas en el cuadro precedente podrán ser objeto de consulta por escrito o por vía electrónica,”.

- Ha agregado luego de la frase “vía electrónica”, la frase “que permita asegurar fehacientemente la identidad del solicitante,”.

Inciso cuarto, nuevo

- Ha incorporado el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto y así sucesivamente:

“En el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además, de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la ley.”.

Inciso penúltimo

- Ha incorporado a continuación de la palabra “foliado”, la frase “o digital, que asegure su respaldo fehaciente”.

- Ha agregado luego de la frase “ser firmadas” lo siguiente: “de forma presencial o electrónica”.

Inciso final

- Ha reemplazado la palabra “notario” por la frase “ministro de fe de los señalados en el artículo 73”.

Artículo 17

Inciso cuarto

Letra b)

- Ha incorporado entre las expresiones “personas” y “jurídicas”, la frase “naturales o”.

Artículo 20

Inciso primero

Numeral 12

- Ha añadido después del punto y aparte, que pasa a ser coma, la siguiente frase: “previo acuerdo del comité de administración.”.

Artículo 32

Inciso primero

- Lo ha reemplazado por el siguiente:

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

- Ha incorporado, luego de la frase “se encuentren firmados” la expresión “de forma presencial o electrónica”.

Artículo 36

- Ha incorporado los siguientes incisos segundo y terceros:

“No podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión de ningún servicio domiciliario por mora del pago de los gastos comunes, respecto a deudas devengadas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional y solo mientras éste se encuentre vigente.

Asimismo, respecto de aquellas unidades en que residan personas electro dependiente, en caso alguno, podrá efectuarse o solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago de los gastos comunes.”.

Artículo 39

Inciso primero

- Lo ha reemplazado por el siguiente:

“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 deberá considerar un porcentaje proporcional de dichos recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal, el cual deberá ser fijado por la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria a propuesta de la administración del condominio.”.

Inciso cuarto

- Lo ha sustituido por el siguiente:

“Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del comité de administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el artículo 33.”.

Artículo 43

- Lo ha reemplazado por el siguiente:

“Artículo 43.- Todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional deberán estar aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a las respectivas unidades.

Respecto de proyectos nuevos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, la exigencia señalada en el inciso precedente deberá cumplirse mediante la contratación de un seguro colectivo, que incluya todas las unidades y bienes de dominio común del condominio.

Este seguro deberá ser contratado inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y, posteriormente, corresponderá al administrador, con acuerdo del comité de administración, efectuar su renovación o contratar un nuevo seguro contra riesgo de incendio. Sin perjuicio de lo anterior, para que el comité acuerde la contratación de un seguro colectivo que incluya siniestros adicionales al de incendio, requerirá el acuerdo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el número 2) del cuadro contenido en el artículo 15.

La póliza del seguro colectivo contratado formará parte de los antecedentes del condominio, con el objeto que los adquirentes de las unidades puedan acreditar ante los bancos, compañías de seguros u otras instituciones financieras o de

crédito, que tales unidades ya se encuentran aseguradas, al menos, contra el riesgo de incendio. A efectos de evitar un doble cobro de seguros respecto de un mismo siniestro, si las unidades son adquiridas con crédito hipotecario podrá solicitarse al administrador el endoso de la póliza en favor de quien otorgó el crédito, en la parte correspondiente a dicha unidad y por el período y monto de la respectiva deuda.

En cuanto al pago de la póliza, en los respectivos avisos de cobro de gastos comunes deberá indicarse la proporción correspondiente a cada unidad, aplicándose las mismas normas que rigen para el pago de las demás obligaciones económicas del condominio.

Respecto de los condominios que no contemplen destino habitacional, el reglamento de copropiedad podrá establecer que la contratación de los referidos seguros será facultativa.”.

Artículo 44

Letra c)

- Ha eliminado las palabras “notario como” y agregado a continuación de los vocablos “ministro de fe” la frase “de los señalados en el artículo 73”.

Artículo 48

Inciso primero

- Ha reemplazado la frase: “con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959,” por “N° 1101, que fijó el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional”.

Inciso tercero

- Ha intercalado entre los vocablos “de obras” y “las obras” la expresión “municipales,”.

Artículo 55

- Ha sustituido en los incisos primero y segundo los guarismos “20.000” y “200” por “10.000” y “100”, respectivamente.

Artículo 59

Inciso final

- Lo ha reemplazado por el siguiente:

“En aquellos deslindes del condominio que enfrenten una vialidad podrán contemplarse tramos de cierros opacos, siempre que cada uno de éstos no exceda de un tercio del deslinde, con un máximo de cincuenta metros lineales, medidos entre el deslinde o intersección con otra vialidad, un acceso al condominio, el acceso a alguna de sus unidades y/o el deslinde con el predio vecino.”.

Artículo 66

Inciso primero

Numeral 2)

- Ha reemplazado la frase “promulgado en 2005 y publicado en 2006,” por “de 2006” y la expresión “promulgado en 2011 y publicado en” por la expresión “de”.

Artículo 67

Número 1)

- Ha reemplazado la expresión “Ministerio de Vivienda o Urbanismo” por “Ministerio de Vivienda y Urbanismo”.

Artículo 68

Letra i)

- La ha sustituido por la siguiente:

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

Artículo 75

- Lo ha reemplazado por el siguiente:

“Artículo 75.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, el reglamento de esta ley podrá establecer reglas especiales para la formación del fondo común de reserva, tomando en consideración factores como la inexistencia de personal contratado y/o la antigüedad del condominio, así como la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.”.

Artículo 77

- Ha reemplazado la palabra “confección” por “elaboración”:

Artículo 79**Inciso primero**

- Ha sustituido la palabra “tres” por el guarismo “3”.

Artículo 81

- Ha reemplazado la expresión “del condominio” por “de este tipo de condominios”.

Artículo 83**Inciso primero**

- Ha intercalado entre los vocablos “requisito” y “para” la palabra “previo”.

Artículo 84**Inciso segundo****Numeral 2)**

- Ha agregado, a continuación del punto final, que pasa a ser punto y seguido, lo siguiente: “Las competencias necesarias para ejercer el rol de administrador o subadministrador, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito, serán establecidas en el reglamento a que se refiere el artículo 86.”.

Inciso tercero

- Ha reemplazado la frase “en el inciso anterior” por “en este artículo”.

Artículo 86

- Ha sustituido el punto final por una coma y agregado a continuación la oración “diferenciando entre aquellos que realizan esta labor a título oneroso o gratuito.”.

Artículo 87**Numeral 1)**

- Ha agregado una letra g) del siguiente tenor:

“g) Suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario, durante la vigencia del decreto de declaración de estado de excepción constitucional de catástrofe.”.

Artículo 89

- Ha intercalado entre las frases “tales como poner en riesgo” y “la seguridad de los ocupantes del condominio” lo siguiente: “la vida o”.

Artículo 90

- Ha reemplazado la expresión “, o al menos cinco copropietarios o arrendatarios” por la frase “o el porcentaje mínimo de copropietarios o arrendatarios que defina el reglamento de esta ley conforme al número total de unidades del condominio”.

Artículo 103

- Ha incorporado el siguiente artículo 103:

“Artículo 103.- Los conjuntos de parcelaciones rurales que administren bienes y/o servicios comunes, estén o no gravados con servidumbres, podrán acogerse al párrafo segundo del Título I y a los Títulos II, III, IV, V, VI, VIII, XIII y XIV de la presente ley, en todo aquello que no sea contrario a la naturaleza misma de dichos conjuntos, debiendo en todo caso cumplir siempre con la normativa urbanística que los regula, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto ley N° 3.516, de 1980, que Establece normas sobre División de Predios Rústicos.

Corresponderá a los directores de obras municipales extender el certificado que los declare acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria en aquellas materias permitidas por la ley, verificando previamente el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, haciendo constar en el certificado 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.

Los planos de un conjunto de parcelaciones rurales deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide, 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 anterior.”.

Artículo 1º transitorio

- Ha reemplazado su epígrafe por el siguiente: “Artículo primero”.

- Ha intercalado entre la palabra reglamento y el punto final que le sigue las palabras “de esta ley”.

Artículo 2º transitorio

- Ha reemplazado su epígrafe por el siguiente: “Artículo segundo”.

- Ha sustituido las palabras “de la presente ley” por “del Registro Nacional de Administradores de Condominios”.

Artículo 3º transitorio

- Ha reemplazado su epígrafe por el siguiente: “Artículo tercero”.

- Ha sustituido la palabra “simple” por la oración “autorizado por alguno de los ministros de fe mencionados en el artículo 73”.

Artículo 4º transitorio

- Ha reemplazado su epígrafe por el siguiente: “Artículo cuarto”.

Artículo quinto transitorio, nuevo

- Ha incorporado el siguiente artículo quinto transitorio.

“Artículo quinto.- Respecto de aquellos condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, el administrador deberá verificar, en el plazo de seis meses, si las unidades y la parte proporcional que le corresponde a cada una en los bienes comunes se encuentran efectivamente aseguradas contra el riesgo de incendio, mediante pólizas vigentes contratadas por cada copropietario o por la administración, por cuenta y cargo de aquéllos.

Si se detectare que algunas unidades no cuentan con póliza vigente, el administrador deberá incluirlas en el seguro colectivo, si lo hubiere, y efectuar el correspondiente cobro en los gastos comunes. Si no existiere un seguro colectivo, el administrador deberá contratar, previo acuerdo del comité de administración, una póliza que resguarde aquellas unidades que no están aseguradas y la parte proporcional que le corresponde a éstas en los bienes comunes, con cargo a los respectivos copropietarios.

En forma previa a la contratación de un nuevo seguro colectivo o a la renovación del existente, el administrador deberá verificar nuevamente el plazo de vigencia de las pólizas individuales y consultar a dichos copropietarios si se adherirían al seguro colectivo, ya sea desde el momento de su contratación o una vez que termine la vigencia de su póliza individual.

El reglamento de esta ley podrá establecer otros mecanismos o reglas aplicables a los proyectos referidos en este artículo, con el objeto de resguardar que todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional se encuentren permanentemente aseguradas contra el riesgo de incendio y de promover que dicho resguardo se materialice mediante la contratación de un seguro colectivo que incluya a todas las unidades y bienes comunes del condominio.”.

Artículo 5º transitorio

- Ha pasado a ser artículo sexto transitorio, reemplazado su epígrafe por el siguiente: “Artículo sexto”.

Artículo 6º transitorio

Ha pasado a ser artículo séptimo, reemplazado su epígrafe por el siguiente: “Artículo séptimo”.

ARTÍCULO SEGUNDO

Encabezado

- Lo ha reemplazado por el siguiente:

“Artículo segundo.- Modifícase el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente forma:”.

6.- Artículos e indicaciones rechazadas.

a) Disposiciones rechazadas:

ARTÍCULO PRIMERO

- Párrafo segundo de la letra B) del artículo 1º.
- Inciso primero del artículo 32.
- .
- Incisos primero y cuarto del artículo 39.

- Artículo 43.
- Inciso final del artículo 59.
- Letra i) del artículo 68.
- Artículo 75.

ARTÍCULO SEGUNDO

- Su encabezado.

b) Indicaciones rechazadas:

Artículo 5°

Inciso tercero

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para eliminarlo.

Artículo 8°

Letra b)

- Del diputado Kast para eliminar el párrafo “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.”, y reemplazarlo por el siguiente: “El reglamento de copropiedad deberá en todo caso fijar las normas concernientes a la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios”.

Artículo 9°

Inciso final

Letra c)

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para reemplazar el punto y aparte por un punto y seguido, y agregar la siguiente frase: “El cargo de administrador deberá reemplazarse en todo caso de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo 18.”.

Artículo 13

Inciso primero

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para agregar, a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y seguido, la siguiente frase: “Se entenderá como la expresión de la voluntad de los copropietarios y por lo tanto máximo órgano resolutivo.”.

Artículo 14

Inciso primero

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para reemplazar la frase “una vez por año” por “cada seis meses”.

Artículo 15
Inciso primero
Numeral 1)

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para eliminar, en la columna 3, la frase “debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio.” pasando la coma a ser punto.

Numeral 2)

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para reemplazar en la columna 3, la frase “la mayoría absoluta de los derechos del condominio.” por “al menos, el 33% de los derechos en el condominio.”.

- Del diputado Kast para incorporar entre las materias que pueden tratarse en la sesión, la siguiente letra h):

“h) cambio de destino de las unidades del condominio.”.

Numeral 3)

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para modificarlo en el siguiente sentido:

a) En la columna 3, reemplazar la frase “el 66% de los derechos del condominio.” por “la mayoría absoluta de los derechos del condominio.”.

b) En la columna 4, sustituir la frase “Mayoría reforzada de derechos equivalente al 66%.”, por “la mayoría absoluta de los derechos del condominio.”.

- Del diputado Kast para eliminar entre las materias que pueden tratarse en la sesión, la letra f), pasando la letra g) a ser f) y así sucesivamente.

Inciso segundo, nuevo

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para incorporar el siguiente inciso segundo, nuevo, pasado el actual segundo a ser inciso tercero y así sucesivamente:

“En ningún caso, el porcentaje máximo de votos que puede ejercer cada propietario o su representante en cada decisión, podrá exceder de un 33% del total de los votos, sin importar el porcentaje de propiedad que tenga sobre el condominio. En el evento de exceder ese porcentaje de propiedad, se considerará en cada deliberación, que su voto corresponde al 33% del total, debiendo calcularse los demás votos en proporción al 67% restante.”.

Inciso cuarto, nuevo

- Del diputado Winter para añadir en el nuevo inciso cuarto a continuación del punto y aparte que pasa a ser seguido, el siguiente párrafo: “Así mismo, en el evento que se requiera de alguna certificación notarial, ésta podrá efectuarse respecto del soporte digital o electrónico en que conste su realización y contenido. Se entenderá garantizada la identificación siempre que el usuario ingrese a la sesión utilizando un correo electrónico debidamente inscrito en el registro de copropietarios y acompañe algún medio de identificación idóneo”.

Artículo 17

Inciso cuarto

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para incorporar una letra c) del siguiente tenor:

“c) Los arrendatarios del condominio, salvo disposición de los propietarios de sus respectivas unidades, expresada de acuerdo a las reglas que para este efecto determine el reglamento.”.

Artículo 18

Inciso segundo, nuevo

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para agregar un inciso segundo del siguiente tenor:

“Se prohíbe a las personas, bien sean jurídicas o naturales, que se desempeñen como administradores de uno o más condominios, participar en empresas relacionadas, filiales o coligadas que tengan por objeto el arrendamiento, la explotación o la enajenación a cualquier título de bienes raíces o el desarrollo de cualquier tipo de proyectos inmobiliarios.”.

Artículo 20

Numeral 10)

- Del diputado Teillier para sustituirlo por el siguiente:

“10) Contratar a los trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del comité de administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la asamblea de copropietarios. En caso de poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad deberá contar con el acuerdo previo de la asamblea de copropietarios.”.

Artículo 31

- De las diputadas Castillo y Girardi y el diputado Winter para agregar un inciso segundo del siguiente tenor:

“No se considerará parte del gasto común, el cobro de las multas establecidas en esta ley y en el reglamento de copropiedad.”.

Artículo 36

Inciso segundo, nuevo

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para agregar el siguiente inciso segundo, nuevo:

“No podrán establecerse sanciones que impliquen el corte o suspensión de servicios básicos, como consecuencia de la morosidad de los gastos comunes, mientras se encuentre vigente una declaración de estado de excepción.”.

Artículo 44

Letra a)

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para eliminarla.

Letra b)

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para suprimir la siguiente frase: “Para estos efectos, el tribunal deberá sujetarse a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 10 de esta ley.”.

Artículo 57

- Del diputado Osvaldo Urrutia para sustituir la frase: “proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes” por “proporción que represente el sitio respecto de la superficie total del condominio”.

Artículo 79

Inciso primero

- Del diputado Kast para reemplazar el guarismo “4” por “6”.

- Del diputado Winter para reemplazar el vocablo “tres” por el guarismo “5”.

Artículo 80

Inciso primero

- Del diputado Kast para reemplazar el guarismo “4” por “6”.

Artículo 87**Numeral 2)**

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para agregar una nueva letra c), pasando la actual c) a ser d), del siguiente tenor:

“c) Suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario no cumpliendo los requisitos establecidos en el numeral 9) del artículo 20.”.

Numeral 4)

- De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para eliminar en la letra a) la expresión: “, 9)”.

Artículo 90

- De las diputadas Castillo y Girardi y el diputado Winter para reemplazar la palabra “cinco” por “tres”.

7.- Diputado informante.

Se designó al diputado señor Osvaldo Urrutia Soto.

III.- FUNDAMENTOS.

El mensaje señala que la entrada en vigencia de la ley N° 19.537 -en el año 1997- permitió establecer que los diversos pisos y departamentos en que se dividen los edificios pertenecen a distintos propietarios, lo que constituyó un gran avance, ya que ajustó la regulación inmobiliaria a los rápidos cambios experimentados por la mayoría de las ciudades, incluyendo la densificación urbana.

No obstante, la iniciativa para dictar una nueva ley sobre copropiedad inmobiliaria nace con el objeto de revisar los procesos urbanos, habitacionales y comunitarios, y para realizar ajustes e innovaciones después de dos décadas de vigencia de la actual normativa. En efecto, dicha ley se ha modificado en diez ocasiones y actualmente se encuentran en el Congreso 33 mociones destinadas a introducirle cambios, lo que da cuenta de la pertinencia de perfeccionar este estatuto legal.

A la luz de lo anterior, en enero del año 2016, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo desarrolló, en conjunto con la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, un seminario denominado “Reforma de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria” en el que participaron diversas organizaciones comunitarias, desarrolladores inmobiliarios, empresas constructoras, municipios, administradores, organizaciones no gubernamentales, entes académicos, instituciones públicas sectoriales y asociaciones gremiales, que aportaron sus visiones y abogaron por la necesidad de modificar la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria, planteamientos que son recogidos en esta iniciativa.

Con posterioridad, se creó una mesa de trabajo integrada por representantes de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados, de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de la Biblioteca del Congreso Nacional para analizar y proponer una reforma legal global en esta materia. Señala el mensaje que las materias allí abordadas se refirieron a la administración de los condominios, participación de los copropietarios y residentes en la toma de decisiones, los tipos de asambleas y quórum, tareas de sus representantes, el rol del administrador, perfeccionamiento de las formas en que se ejerce la gestión y la rendición de estos procesos. Además, se analizaron asuntos sobre las normas urbanas aplicables a los condominios y a la forma como se insertan en la ciudad, al tamaño de las copropiedades, de los proyectos inmobiliarios y el tipo de desarrollo que promueven.

Hace hincapié que la propuesta contenida en el mensaje tuvo a la vista las 33 mociones antes referidas que demuestran el acuerdo transversal de revisar cuestiones relacionadas con la administración del condominio; los requisitos y obligaciones de quien ejerce el cargo de administrador; la regulación de las materias que puede abordar el primer reglamento; el acceso igualitario a los bienes comunes; los seguros que se deben contratar; las sanciones que pueden afectar a los copropietarios que incumplan con sus obligaciones, entre otros aspectos.

Así señala que como resultado del trabajo desarrollado, de las mociones parlamentarias y de las prioridades identificadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el mensaje explica que la iniciativa pretende innovar en los siguientes aspectos:

1. Regulación de temas asociados a la administración interna de los condominios y la adopción de acuerdos por los copropietarios. Para ello, se busca clarificar los roles correspondientes a cada órgano vinculado a la administración, simplificar los mecanismos para la adopción de acuerdos posibilitando la participación de los residentes no propietarios y explicitar las herramientas disponibles para asegurar el apropiado ejercicio de los derechos y deberes de los copropietarios, arrendatarios y ocupantes de un condominio.

2. Regulación de aspectos urbanos y constructivos. Explica que 23,7% del parque habitacional existente en el país está acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, manifestándose como una forma de construcción predominante en las ciudades, lo que incidió en la necesidad de introducir normas para regular aspectos urbanos y constructivos a fin de asegurar la continuidad e integración de la trama urbana y mejorar las condiciones de accesibilidad, promoviendo un crecimiento urbano armónico y un funcionamiento más eficiente de las urbes, en términos de servicios, conectividad, transporte y espacios públicos.

3. Mejoramiento de aspectos formales en cuanto al orden, estructura y simplificación de contenidos. El mensaje sostiene que existe acuerdo unánime acerca de la dificultad que presenta la comprensión e interpretación de la actual Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.

IV. RESUMEN DEL CONTENIDO APROBADO POR EL H. SENADO.

De conformidad a lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 304 del Reglamento de la Corporación el texto aprobado por el H. Senado puede reseñarse en los siguientes términos:

1. Establece que los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria corresponden 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.

2. Mantiene la distinción de la ley actual entre condominio tipo A o de unidades en terreno común y tipo B o de sitios urbanizados, pero se precisa su alcance, reglas para determinarlo y las normas de emplazamiento de los condominios.

3. Dispone la obligación de los copropietarios de incorporarse en el registro de copropietarios y el deber de asistencia a las asambleas sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad. Así, se permite expresamente la representación de los arrendatarios en las asambleas de copropietarios cuando el copropietario no haya designado representante o de haberlo hecho éste no asista; salvo que exprese lo contrario y siempre que no se trate de sesiones extraordinarias que requieran quórum de mayoría reforzada, en cuyo caso, la autorización debe ser expresa.

4. Define obligación económica como 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 reglamento de copropiedad.

5. Mantiene que 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, pero precisa que este y sus modificaciones deberán constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.

6. Se señala que el propietario que transfiera una unidad debe 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.

7. Se contemplan los convenios de pago y se faculta al administrador para celebrarlos con copropietarios morosos previo acuerdo del comité de administración.

8. Se dispone un porcentaje mínimo de recargo del gasto común mensual, equivalente a 5% que podrá destinarse a gastos extraordinarios, incluidos expresamente los necesarios para el pago de indemnizaciones y gastos por término de contrato del personal. De igual modo, se faculta a la asamblea de copropietarios para autorizar, excepcionalmente, que parte de los recursos del fondo común de reserva sean destinados a cubrir gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.

9. Se otorga la calidad de copropietarios hábiles a quienes se encuentren al día en el pago de toda obligación económica para con el condominio.

10. Para la administración del condominio se considera como órganos competentes a la asamblea de copropietarios, al comité de administración, al administrador y al subadministrador, señalando funciones, atribuciones, quórums e integración.

11. Se regula la designación del administrador, se le prohíbe que integre el comité de administración, se norma su remuneración y la duración en sus funciones, esto es, mientras cuente con la confianza de la asamblea pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de ella. Asimismo, señala que debe mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

12. En cuanto a las sesiones de la asamblea de copropietarios, distingue para adoptar acuerdos tres quórum según la materia que se trate:

a) De simple resolución que se deben tratar en sesiones ordinarias requiriendo un quórum de aprobación de 33% de los derechos del condominio y

b) aquellas de mayor relevancia que se adoptan en sesiones extraordinarias y para las que se exigen dos quórums: de más del 50% de los derechos y respecto de materias que implican mayor gasto o que puedan afectar los derechos de los propietarios, de al menos 66% de los derechos del condominio.

13. Se admite la consulta por escrito correos electrónicos; se precisan normas sobre custodia y mantención de documentos, libro de actas y libro de novedades; se establecen reglas supletorias para la designación de los miembros del comité de administración, como sorteo en el evento de que no hayan candidatos y se permite que el reglamento contemple un porcentaje de descuento de los gastos comunes para los integrantes.

14. En la primera sesión extraordinaria, se exige rendición de cuentas al primer administrador y al propietario del condominio que elaboró el primer

reglamento; se faculta a los copropietarios para adoptar acuerdos sobre mantención, modificación o sustitución del reglamento. Además, de ratificar el plan de emergencia y la validación o reemplazo del primer administrador.

15. Se contemplan reglas especiales en condominios de más de 200 viviendas, como constituir subadministraciones o contemplar bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación y la administración diaria.

16. Se dispone que si el condominio no cuenta con 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 en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas de gastos comunes a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del comité de administración.

17. Se exige que el plan de emergencia con que debe cumplir todo condominio incluya no sólo las acciones que se deben adoptar antes, durante y después de la emergencia, sino que debe otorgar énfasis a la alerta temprana y a los procedimientos de evacuación. Se fijan reglas para la elaboración del primer plan de emergencia y sus actualizaciones y se exige un plan de evacuación que debe ser actualizado al menos una vez al año y considerar el número de residentes y, especialmente, a los ocupantes con discapacidad, movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para una evacuación segura y expedita.

18. Se establece normas referidas a la disponibilidad y enajenación de estacionamientos en los condominios. En caso de que existan estacionamientos de visitas, tendrán el carácter de bienes comunes, 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, los que solo podrán asignarse en uso y goce a quienes acrediten tal condición, conforme a la ley N° 20.422.

19. Respecto a la resolución de conflictos mantiene la competencia del juez de policía local para resolver las contiendas entre copropietarios, o entre estos y la asamblea de copropietarios, el comité o el administrador. Asimismo, permite someter a arbitraje las contiendas que se susciten en el ámbito del régimen de copropiedad inmobiliaria.

20. En materia de mediación extrajudicial, se conserva la posibilidad de que la municipalidad atienda extrajudicialmente los conflictos que no hayan podido solucionarse en las asambleas y, para ello, las faculta para citar a reuniones a las partes en conflicto y proponer vías de solución.

21. Tratándose de condominios de viviendas sociales, se dispone que las municipalidades deberán actuar como instancia de mediación extrajudicial pudiendo ejercer labores de amigable componedor, proponiendo bases de arreglo y proporcionando asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, podrán celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

22. Se regulan las exigencias urbanas y de construcción aplicable solo a los nuevos condominios emplazados en terrenos superiores a 20.000 metros cuadrados para que garanticen la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, incorporando una trama vial que contemple la extensión de vías públicas existentes y/o la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público. Se exige que la distancia entre intersecciones no exceda los 200 metros, sin embargo, las direcciones de obras podrán autorizar excepciones por razones fundadas de carácter técnico, geográfico o

patrimonial. Asimismo, se debe asegurar en el diseño del conjunto la operación expedita de vehículos de emergencia.

23. Se prescribe que en los sitios urbanizados de un condominio que sean dominio exclusivo de uno o más copropietarios solo podrán construirse edificaciones que cumplan con las normas urbanísticas establecidas en el plan regulador comunal o, en su silencio, con las que resulten de aplicar la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza general.

24. Se regula a los condominios de viviendas de interés público y se les extiende la aplicación del capítulo sobre condominios de viviendas sociales precisando cuáles podrían considerarse en esa categoría. Se incluyen conjuntos constituidos por viviendas económicas que, total o parcialmente, hayan contado con financiamiento otorgado por el Ministerio de Vivienda o sean objeto de atención de ese Ministerio mediante iniciativas de acceso a la vivienda.

25. En materia de inversión pública, se faculta a los gobiernos regionales, a las municipalidades y a los servicios de vivienda y urbanización a destinar recursos a condominios de viviendas de interés público para diversos objetos, tales como, reparación, mejoramiento o dotación de los bienes de dominio común, instalaciones de las redes de servicios básicos o programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes. De igual forma, prescribe que los condominios de viviendas sociales podrán postular a programas financiados con recursos fiscales en iguales condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.

26. Se establece que los condominios de viviendas sociales no puedan contar con más de ciento cincuenta unidades y se precisa la normativa aplicable a condominios de densificación predial o pequeños condominios.

27. Se crea el Registro Nacional de Administradores de Condominios a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo con carácter público, obligatorio y gratuito, en el cual deberán inscribirse las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de administradores de condominios, correspondiendo a las secretarías regionales ministeriales de vivienda resolver las reclamaciones en contra de los administradores.

28. Se clasifican las infracciones en gravísimas, graves, menos graves y leves y se establecen las posibles sanciones, desde la amonestación por escrito para el caso de infracciones leves hasta la eliminación del Registro para las gravísimas, disponiendo que para determinar la sanción se deberán tener presente los efectos producidos, como haber puesto en riesgo la seguridad de los ocupantes, afectado los derechos de los copropietarios, incumplido obligaciones que impliquen efectuar gastos extraordinarios o perjuicio económico provocado a la comunidad, entre otros.

29. Se mantiene la potestad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones en relación con la aplicación de esta ley y su reglamento y se faculta a las secretarías regionales ministeriales de vivienda para supervigilar las normas legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad y resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por las direcciones de obras municipales, las que se registrarán por el procedimiento establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por estas direcciones.

30. Se deroga la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

V. SÍNTESIS DE LA DISCUSIÓN EN LA COMISIÓN Y ACUERDOS ADOPTADOS.

a) DISCUSIÓN GENERAL.

Opiniones de personas invitadas a exponer.

1. Cristián Monckeberg Bruner, Ministro de Vivienda y Urbanismo de la época. Expresó que la iniciativa tenía una implicancia cotidiana importante para la acción de muchas personas que viven en comunidad y que intentaba reemplazar la actual normativa que tiene casi 20 años de vigencia y que se ha visto enfrentada a la existencia de un creciente mercado de condominios y viviendas en copropiedad.

Agregó que la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria reemplazó a la antigua Ley de Venta por Pisos que rigió por más de 60 años y que, por medio de una ficción legal, permitía que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se dividía cada piso, pudieran pertenecer a distintos propietarios manteniéndose ciertos bienes en copropiedad. Indicó que posteriormente, la ley N° 16.742, de 1968, posibilitó que los conjuntos habitacionales pudieran acogerse a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal.

Indicó que este proyecto se sustenta en un trabajo pre legislativo relacionado con la modificación de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria presentado al final del último mandato de la ex Presidenta Michelle Bachelet. Es así que, iniciado el Gobierno del Presidente Sebastián Piñera, el Ministerio de Vivienda efectuó una revisión integral de esta iniciativa para abordar el desafío de aprobar una nueva ley en esta materia.

Explicó que el proyecto que ingresó es distinto al que despachó la H. Sala del Senado, por ejemplo, en relación a la tenencia de mascotas, los quórum para tomar acuerdo, el fondo de reserva, la transferencia de departamentos con gastos comunes impagos, la responsabilidad de los administradores, los planes de emergencia, la resolución de conflictos, el rol del Ministerio de Vivienda en las comunidades, la regulación del tamaño máximo de las comunidades, así como que los condominios de vivienda social pasan a llamarse a condominios de viviendas de interés públicos, entre otras materias.

2. Gonzalo Gazitúa Zavala, asesor legislativo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Reiteró que el origen del proyecto data de diciembre del año 2017 y que consideró a más de 33 mociones que fueron revisadas exhaustivamente por las Comisiones de Vivienda de la Cámara de Diputados y del Senado, apoyadas por profesiones de la Biblioteca del Congreso, concordándose un texto final que fue presentado como proyecto de ley, y que luego, se complementó durante su tramitación con varias indicaciones tanto parlamentarias como del Ejecutivo.

Realizó que las copropiedades o condominios representan una parte muy considerable del parque habitacional y corresponden a una forma de habitar las ciudades que presenta complejidades tanto de convivencia interna como de inserción urbana que requieren ser abordadas de manera adecuada.

Precisó como ideas centrales del proyecto de ley, las siguientes:

1.- Naturaleza jurídica del régimen de copropiedad inmobiliaria y clasificación de los condominios. Se mantiene la distinción de la ley actual en condominio tipo A y B, pero se precisa su alcance, reglas para determinarlos y las normas de emplazamiento de los condominios.

También existe mención a los condominios por etapas que incluyen normas para condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas y se fijan reglas para que los reglamentos no contengan normas discriminatorias, respecto de un condominio que vendió la primera etapa y cuenta con modificaciones en las posteriores.

2.- Contenido del reglamento de copropiedad. Existe el principio de que éstos deben observar las normas de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación y se contempla una acción de nulidad respecto de disposiciones que no se ajusten a las normas legales y reglamentarias de esta ley, o a las características propias del condominio. Comentó que en este punto, surgió por iniciativa parlamentaria una regulación sobre mascotas que dispuso que el reglamento de copropiedad no puede prohibir su tenencia dentro de las unidades, aunque se permite establecer limitaciones respecto al uso de los espacios comunes.

3.- Obligaciones económicas de los copropietarios. Señaló que quien transfiera una unidad deberá declarar que está al día en el pago de las obligaciones económicas o expresar las que adeude, mediante la inserción de un certificado en la escritura pública que refleje el estado de deuda.

De igual manera, se contemplan los convenios de pago, que no están expresamente establecidos en la ley vigente y se faculta al administrador para celebrarlos con los copropietarios morosos previo acuerdo del comité de administración.

Se establece un porcentaje mínimo de recargo del gasto común mensual, equivalente a 5% que podrá destinarse a gastos extraordinarios, incluidos expresamente los necesarios para el pago de indemnizaciones y gastos por término de contrato del personal. Se faculta a la asamblea de copropietarios para autorizar, excepcionalmente, que parte de los recursos del fondo común de reserva sean destinados a cubrir gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.

4.- Administración y adopción de acuerdos por los copropietarios. Se establecen mecanismos para facilitar la comunicación entre el comité de administración, la administración y los copropietarios, para ello, se debe contar con un registro de los correos electrónicos y domicilios de los copropietarios para cuyo efecto en cada comunidad se debe mantener un libro de novedades en que quede constancia la información relevante sobre el funcionamiento del condominio y puedan registrarse reclamos y solicitudes de copropietarios, arrendatarios u ocupantes.

En cuanto a las sesiones de la asamblea de copropietarios, se simplifica su régimen de citación y constitución. Para adoptar acuerdos se establecen tres quórum, distinguiendo entre materias de simple resolución que se deben realizar en sesiones ordinarias requiriendo un quórum de 33% de los derechos del condominio, y aquellas de mayor relevancia que se adoptan en sesiones extraordinarias. Para éstas se exigen dos quórum, el primero de más del 50% de los derechos y respecto de determinadas materias que implican un mayor gasto o que puedan afectar los derechos de los propietarios, se exige al menos 66% de los derechos del condominio.

Se refuerza la idea de la consulta por escrito, admitiendo los correos electrónicos, sin perjuicio de exponer la materia en sesión informativa; se precisan normas sobre custodia y mantención de documentos, libro de actas y libro de novedades. Además, se establecen reglas supletorias para la designación de los miembros del comité de administración, por ejemplo, sorteo en el evento de que no existan candidatos, y se permite que el reglamento de copropiedad contemple un porcentaje de descuento de los gastos comunes como una forma de incentivar la participación.

En la primera sesión extraordinaria, se exige rendición de cuentas al primer administrador y al propietario del condominio que elaboró el primer reglamento. Se faculta a los copropietarios para adoptar acuerdos sobre mantención, modificación o sustitución del reglamento. Además, de ratificar el plan de emergencia con el objetivo principal de darle publicidad, y la validación o reemplazo del primer administrador.

El administrador debe hacer un presupuesto estimativo anual, para proyectar incrementos en gastos comunes o programar la utilización de recursos.

Por último, se establecen reglas especiales en condominios de más de 200 viviendas como constituir subadministraciones o contemplar bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación y la administración diaria, por ejemplo: accesos, conserjerías y ascensores.

5.- Plan de emergencia debe incluir acciones para ser adoptadas antes, durante y después de la emergencia, con énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación. Se fijan reglas para la elaboración del primer plan de emergencia y sus actualizaciones. Estos documentos deben estar a disposición de los copropietarios, arrendatarios y ocupantes y el plan de emergencias y sus actualizaciones deben ser remitidos a Carabineros y Bomberos.

6.- Fórmulas de resolución de conflictos. Se mantiene la competencia del juez de policía local para resolver las contiendas entre copropietarios, o entre éstos y la asamblea de copropietarios, el comité o el administrador. De igual forma, siempre pueden ejercer labores de amigable componedor, proponiendo bases de arreglo, manteniéndose la posibilidad de someter las contiendas a la resolución de un juez árbitro.

En materia de mediación extrajudicial, se conserva la posibilidad de que la municipalidad atienda conflictos que no hayan podido solucionarse en las asambleas, lo que adquiere un rol preponderante para el caso de los condominios sociales.

7.- Exigencias urbanas y de construcción. Se trata de una norma aplicable solo a nuevos condominios para que los que se encuentren emplazados en terrenos superiores a veinte mil metros cuadrados garanticen la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, incorporando una trama vial que contemple la extensión de vías públicas existentes y/o la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público. Se exige que la distancia entre intersecciones no exceda doscientos metros, sin embargo, las direcciones de obras podrán autorizar excepciones por razones fundadas de carácter técnico, geográfico o patrimonial. Asimismo, se debe asegurar en el diseño del conjunto, las circulaciones de tránsito y la operación expedita de vehículos de emergencia.

Los estacionamientos para personas con discapacidad solo podrán asignarse en uso y goce a quienes acrediten tal condición conforme a la ley N° 20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad, sin embargo, mientras no sean requeridos por estas podrán ser asignados temporalmente en uso y goce a otros copropietarios, concesión que finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sean requeridos por personas con discapacidad.

8.- Condominios de viviendas de interés público. Se extiende la aplicación del actual capítulo sobre condominios de viviendas sociales a los condominios de viviendas de interés público, precisando cuáles podrán considerarse en esa categoría. Se incluyen conjuntos constituidos por viviendas económicas que, total o parcialmente, hayan contado con financiamiento otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo o sean objeto de atención para dicho Ministerio mediante iniciativas de acceso a la vivienda, tales como arriendo, integración social o viviendas tuteladas.

En materia de inversión pública, los gobiernos regionales, las municipalidades y el Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) podrán destinar recursos a condominios de viviendas de interés público, para diversos objetos como reparación, mejoramiento o dotación de los bienes de dominio común, instalaciones de las redes de servicios básicos, programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes. Aclaró que estos programas y recursos públicos deberán ser invertidos prioritariamente en los condominios de viviendas sociales.

9.- Creación del Registro de administradores y procedimiento sancionatorio a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, constituyendo la inscripción requisito para ejercer la actividad de administrador o subadministrador, sea a título gratuito u oneroso. Corresponderá a las secretarías regionales ministeriales de vivienda resolver las reclamaciones en contra de los administradores.

Respecto del procedimiento sancionatorio, se califican las infracciones en gravísimas, graves, menos graves o leves y se establecen las posibles sanciones, que van desde la amonestación por escrito para el caso de infracciones leves hasta la eliminación del Registro para las gravísimas.

10.- Rol del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Se mantiene la facultad para impartir instrucciones para la aplicación de esta ley y su reglamento, mediante circulares. Se innova en la atribución de supervigilancia que se entrega a las secretarías regionales ministeriales de vivienda respecto de las normas legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad y para resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones de las direcciones de obras municipales.

El diputado **Oswaldo Urrutia** consultó si la propuesta considera respecto del administrador sus características, competencias y requisitos según el tamaño del condominio.

El señor **Gazitúa** respondió que los requisitos se establecen en el artículo 84 según se sirva el cargo a título gratuito u oneroso sin perjuicio de que se establecen requisitos comunes.

La diputada **Castillo** consultó si era discrecional para el Ministerio incorporar a un administrador en el Registro.

El señor **Monckeberg** señaló que cumpliéndose los requisitos era obligatorio para el Ministerio la incorporación en el Registro lo que no impide que sea eliminado si comente irregularidades o ilegalidades.

El diputado **Winter** consultó si la iniciativa aborda la situación de edificios de departamentos que se han transformado en hoteles, porque sus unidades se destinan al arriendo turístico informal.

El señor **Gazitúa** contestó que podría ser recogido en el artículo 9° que regula el reglamento de copropiedad, en que se contempla entre las materias que pueden abordarse, la facultad de imponer las limitaciones que se estimen pertinentes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales. Preciso que también podría abordarse en el inciso final del artículo 4° que dispone que los copropietarios, arrendatarios y ocupantes a cualquier título podrán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los demás.

El diputado **Winter** preguntó si la asamblea de copropietarios podría establecer limitaciones al arriendo turístico de las unidades.

El señor **Gazitúa** señaló que la iniciativa no contempla una solución específica, sin embargo, podría resolverse por medio de un acuerdo de una mayoría reforzada, por ejemplo.

Consultado acerca de la forma como esta iniciativa podría hacerse cargo de una pandemia como la del COVID-19, destacó las siguientes medidas:

1) Prohibición de disposiciones discriminatorias. El proyecto de nueva ley sobre copropiedad inmobiliaria modifica dos artículos de la ley vigente:

El primero, dice relación con el actual artículo 21 (artículo 8° de la iniciativa) referido al contenido del reglamento de copropiedad, que prescribe que los copropietarios de un condominio tendrán que acordar un reglamento que debe observar las normas de la ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación. Es decir, se consagra expresamente que en el reglamento de copropiedad del condominio no se pueden establecer medidas discriminatorias arbitrarias de conformidad a la ley N° 20.609, conocida como Ley Zamudio que, a su vez, consagra en el artículo 2° como discriminación arbitraria toda distinción, exclusión o restricción que carezca de justificación razonable.

La segunda disposición también se relaciona con el actual artículo 21 (artículo 17 del proyecto) referido al comité de administración que señala que se podrán 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 permanentes o transitorios. Es decir, señaló que en las normas de administración y uso del condominio no puede existir discriminación arbitraria.

Junto con observar estas normas, indicó que existen otras disposiciones que refuerzan la materia, como el artículo 10 que consagra la acción de nulidad si el reglamento no se ajusta a la referida ley N° 20.609.

Opinó que las normas del proyecto deberían ser suficientes para evitar la implementación o dictación de normas discriminatorias en un condominio, sin perjuicio, de que podría ser más enfático en las conductas que se consideran como discriminación arbitraria, tomando en cuenta la definición del artículo 2° de ley N° 20.609 y la idea contenida en el boletín 13.434-14, que prohíbe el establecimiento de limitaciones arbitrarias en el uso de los bienes comunes, en razón de las condiciones laborales de los copropietarios o residentes.

En esta línea, sugirió incluir una mención expresa a la prohibición de actos discriminatorios en el artículo relacionado con las funciones del administrador. Así se abordarían los tres ámbitos de decisiones: el reglamento de copropiedad, el comité de administración y el administrador, aseguró.

2) Obligaciones económicas de los copropietarios, específicamente gastos comunes. Se faculta al administrador para celebrar convenios de pago con los copropietarios morosos en cuotas de gastos comunes, en contraste con la ley actual que solo considera la suspensión del servicio eléctrico como medida de apremio. Estimó que esta facultad se vincula con la pandemia porque en razón de ella, podría aumentar el número de morosos, apareciendo los convenios de pago como una buena fórmula de solución. Aclaró que el administrador puede celebrar convenios pero debe resguardar que la comunidad tenga ingresos suficientes para enfrentar los gastos mensuales de administración, uso y consumo del condominio, por ello se requiere el acuerdo del comité de administración.

También está el régimen aplicable al fondo común de reserva destinado a cubrir gastos comunes urgentes, extraordinarios e imprevistos, y que en la

iniciativa, se dispone expresamente para atender las indemnizaciones y gastos por término de contrato, pero se faculta a la asamblea de copropietarios para autorizar, excepcionalmente que parte de los recursos del fondo sean destinados a cubrir gastos comunes ordinarios de mantención o reparación, que podrían desatenderse a raíz de la pandemia.

3) Administración y adopción de acuerdos por los copropietarios. La propuesta establece mecanismos de comunicación entre el comité de administración, la administración y los copropietarios. En ese sentido obliga a contar con un registro de los correos electrónicos y domicilios de los copropietarios, además, se simplifica la citación y constitución de las sesiones de la asamblea de copropietarios.

Indicó que esta materia podría contribuir a una pandemia en la medida que se contemple la asistencia a las asambleas del condominio o reuniones del comité de administración no solo en forma presencial sino también por medios remotos, como videoconferencia, en los supuestos y con los requisitos que fije el reglamento de la ley. Consideró importante regularlo en la norma para evitar la impugnación posterior de acuerdos o decisiones aduciendo como inválida la asistencia por vía no presencial.

4) Plan de Emergencia. La propuesta lo perfecciona ante siniestro o emergencias disponiendo que debe incluir las acciones a adoptar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y en los procedimientos de evacuación ante incendios, lo que podría significar en una pandemia implementar normas sobre distanciamiento, restringir el número de personas que ingresan al ascensor, entre otras.

5) Condominios de viviendas de interés público y condominios de viviendas sociales. Se contempla en la ley actual y se mantiene en el proyecto la facultad de los gobiernos regionales, de las municipalidades y de los Serviu para destinar recursos a condominios de viviendas de interés público para objetos como, reparación, mejoramiento o dotación de los bienes de dominio común, instalaciones de las redes de servicios básicos o programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes, entre otros. Señaló que esta atribución podría significar que estos programas y recursos públicos sean invertidos prioritariamente en los condominios de viviendas sociales, y en una pandemia poder utilizarse para hacer reparaciones de un bien común cuando la comunidad no tenga recursos para afrontarlo.

6) Registro de administradores y procedimiento sancionatorio, resulta importante en una pandemia porque producto de la cuarentena podrían generarse un aumento de los conflictos con los administradores existiendo la posibilidad de reclamar y de sanción si se considera que un administrador no esté haciendo buen uso de sus facultades.

7) Rol del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Se mantiene y amplía la facultad de impartir instrucciones para la aplicación de las normas de esta ley y su reglamento, mediante circulares a disposición de los interesados en su sitio electrónico.

3. Patricio Donoso Tagle, Presidente de la Cámara Chilena de la Construcción. Consideró que esta iniciativa apunta en la dirección correcta al promover la simplificación de ciertos procedimientos y establecer mayor rigurosidad y requisitos para quienes desarrollan la administración de condominios, lo que redundaría en una mejor calidad de vida para la gran cantidad de personas que viven en comunidad, no obstante, advirtió algunas observaciones a fin de perfeccionar la iniciativa.

4. José Tomás Riedel Grez, Gerente de Vivienda y Urbanismo de la Cámara Chilena de la Construcción. Abordó las propuestas antedichas y las sintetizó del siguiente modo:

a) Representación de copropietarios por arrendatarios u ocupantes. Se encuentra regulada en el artículo 5° del proyecto y su objetivo es impedir que la negligencia del copropietario por su inasistencia o falta de delegación afecte el correcto funcionamiento de la administración y la toma de decisiones dentro de la copropiedad. Sin embargo, cuestionó que el arrendatario u ocupante asuman la representación del copropietario por el solo ministerio de la ley y sugirió restringir esta posibilidad por las consecuencias que implica reemplazar la voluntad en acuerdos que son propios de la calidad de copropietario y propuso que esta representación opere sólo para materias susceptibles de adoptarse en sesiones ordinaria, impidiendo su uso en materias más delicadas como la modificación del reglamento de copropiedad o la remoción del comité de administración.

b) Bienes comunes diferenciados. El artículo 24 del proyecto establece que cuando un condominio supere las 200 unidades se debe contemplar bienes diferenciados. Al respecto, sugirió precisar que la diferenciación se da entre las instalaciones que arroje el estudio específico que establece la ordenanza general de urbanismo y construcciones, como en el caso de los ascensores. Adicionalmente, sugirió modificarlo a trescientas unidades para homologarlo al procedimiento normativo ambiental.

c) Uso del fondo común de reserva. El artículo 39 regula el uso y destino de dichos fondos y radica en el comité de administración la autorización para utilizarlo para cubrir gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos y de manera excepcional se permite a la asamblea de copropietarios autorizar por acuerdo de mayoría absoluta el uso de tales recursos para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación. Propuso que el uso de este fondo quede entregado como facultad del comité de administración, sin perjuicio, de darse cuenta ante la asamblea de copropietarios.

d) Resolución de controversias, reforzar la mediación municipal y subsidiariamente el arbitraje. Se considera una instancia de mediación municipal facultativa de tipo extrajudicial cuando no se hayan podido solucionar los conflictos previamente en las asambleas correspondientes, no obstante, consideró que esta mediación debiera ser obligatoria de modo de aportar una solución temprana y oportuna en los conflictos que se susciten, los que en la mayoría son de baja complejidad.

Sugirió contemplar en el artículo 47 una mediación facultativa ante un mediador designado de común acuerdo del cuerpo de mediadores de la Cámara de Comercio de Santiago, o en su defecto, designado por ella.

e) Exigencias de continuidad y conectividad con el espacio público y con la vialidad del sector. Estimó necesario modificar el artículo 55 referido a tales exigencias a los condominios emplazados en terrenos de superficie superior a veinte mil metros, acotando estas obligaciones a las exigencias generales de urbanización y aportes al espacio público y eliminando los requerimientos tan específicos. Asimismo, advirtió que no existe claridad de cuáles ingresan al dominio público en el artículo 59 del proyecto, no obstante, que son exigencias que pueden afectar la seguridad que se intenta resguardar e hizo un llamado a utilizar el instrumento de planificación territorial de que ya se dispone.

f) El concepto de viviendas de interés público es más amplio que el de "condominios de viviendas sociales", por ello, opinó que resulta innecesaria la incorporación del primer concepto cuando su único fin sería indicar aquellos condominios susceptibles de recibir recursos de organismos públicos para su mejoramiento y rehabilitación. Sugirió indicar que los conjuntos de vivienda de interés público pueden recibir estos fondos, sin necesidad de generar una nueva categorización.

Opinó que la limitación de ciento cincuenta unidades impuesta en el inciso final del artículo 66 del proyecto a los condominios de viviendas sociales debería homologarse con la legislación actual específicamente con el Estudio de Impacto Ambiental sobre el Sistema de Transporte Urbano y con las Declaraciones de Impacto Ambiental, pues de aprobarse así podría afectar a desarrollos por etapas que ya están en curso.

g) Facultad de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo en reclamos contra administradores. Cuestionó que un organismo de la administración activa, ejerza facultades jurisdiccionales, más aun considerando que es el propio Ministerio del ramo el organismo encargado de llevar el registro y fiscalizar sus disposiciones. Sugirió separar ambas funciones y remitir los aspectos de la sustanciación de la reclamación y las eventuales sanciones que de ella deriven a los juzgados de policía local, con indiscutibles facultades jurisdiccionales y conocedores de los asuntos relativos a la copropiedad inmobiliaria, evitándose que las Seremis realicen el rol de juez y parte.

h) Elevar las sanciones ante incumplimiento de administradores y subadministradores. El título XIV establece que las infracciones más graves pueden acarrear la eliminación del registro y multas de hasta 10 UTM. En esa línea, propuso contemplar en favor de los copropietarios, arrendatarios y ocupantes la necesidad de otorgar garantías para el desarrollo de la actividad como pólizas de seguro o boletas de garantía, así como establecer que los administradores respondan con su patrimonio en caso de verificarse las responsabilidades civiles y penales.

El diputado **Oswaldo Urrutia** precisó que los planes intercomunales establecen vías expresas y troncales y los planes comunales solo las vías de servicio. Por tanto, todas las vías locales corresponden al plano de loteo, siendo el sentido del proyecto que se incorporen vías locales cuando los condominios excedan los doscientos metros a fin de hacer una ciudad más amigable. Coincidió en que las vías troncales, expresas o colectoras sean definidas por un instrumento regular, sin embargo, el proyecto hace referencia a las vías locales que no se encuentran definidas en ningún instrumento.

5. Rodrigo Hernández Fernández, Director de la Fundación Urbanismo Social regional Maule. Sobre los siguientes temas, precisó:

a) No discriminación. Indicó que no sólo se debe avanzar en esta materia respecto de los casos ocurridos contra los profesionales de la salud por motivo de la pandemia; sino que también, en relación a otras formas de discriminación que ocurren en los condominios. Esto es un reflejo de la política pública en materia de integración de la que no se hace cargo el proyecto como en materias de estacionamientos y bodegas, por ejemplo.

b) Sanciones en copropiedad. Señaló que se debe seguir en esta iniciativa el criterio de que ante una crisis como la del COVID-19 se pueda suspender los cobros de servicios básicos junto con explicitar que se seguirán cumpliendo con las obligaciones laborales del personal contratado por el condominio.

c) Gastos comunes. Hizo presente la dificultad de su aplicación, en el caso de los condominios sociales que tienden a cobrarlos en monto fijo y sugirió establecer una fórmula basal o proponer una rebaja proporcional.

Efectuó las siguientes propuestas:

a) Nuevas formas de participación. Las necesidades de articulación y toma de decisiones en comunidad no se detienen por la contingencia que significa la pandemia por ello se deben entregar herramientas de participación para seguir funcionando, como la virtual y el formato semipresencial. Sugirió que la ley debería

establecer de manera permanente que los copropietarios hábiles podrán participar de las decisiones de la asamblea de forma remota a través de un sistema online en cualquier plataforma que permita comunicación visual y auditiva, lo que deberá ser facilitado por el comité en caso de ser requerido por los copropietarios afectados por condiciones médicas, de movilidad reducida, o por situaciones que hagan imposible su desplazamiento hacia el exterior de su vivienda.

Lo anterior, debe ser complementado con la participación semipresencial, entendiéndose que el ejercicio del derecho a la participación puede terminar favoreciendo solo a quienes tienen conexión a internet y facilidad para manejar medios virtuales, en razón de ello, debe extenderse la facultad de realizar consultas comunitarias vinculantes para otros temas de asamblea.

b) Quórum y asambleas. La formulación de quórum y tipos de asambleas no deben ser un obstáculo para la administración de los comités ni desincentivos para la participación social y propuso como quórum para adoptar decisiones mayoría simple de los participantes y recomendó conservar un mínimo aceptable de representatividad que una vez alcanzado permita validar al resto de la asamblea respectiva.

c) Inversión pública y deberes del Estado. Llamó a crear fondos especiales para comunidades vulnerables e invertir en vivienda como forma de prevención en salud pues es un medio de mejoramientos para evitar enfermedades. Afirmó que existe una urgencia y una necesidad ante la pandemia por COVID19, pareciendo razonable que, con las debidas precauciones, se apliquen descuentos al costo de vida en copropiedad, no obstante, estar los mayores problemas asociados a la participación y a las herramientas con que cuentan o no las comunidades para auto gestionarse y continuar su desarrollo, situación que se hace visible ante la imposibilidad de reunirse presencialmente por temor a contagiarse.

Concluyó señalando que muchas de las dudas, incluso en la propuesta legislativa analizada, surgen por la dificultad de entender el fenómeno de lo comunitario en la ley. Reiteró que esta discusión constituye una oportunidad histórica para entender la copropiedad como una herramienta comunitaria que permite el desarrollo.

El diputado **Winter** respecto del quórum en las asambleas, consultó cómo proteger al propietario minoritario cuando una persona es dueña mayoritaria de las unidades que destina al turismo informal como ocurre en edificios de Santiago centro.

El señor **Hernández** respondió que la Ley sobre Copropiedad vigente, contempla la posibilidad de aplicar sanciones, pero el problema se agudiza cuando no se logra encontrar al propietario principal de los inmuebles.

6. Camila Davagnino Reyes, Presidenta de la Junta de Vecinos Blas Cañas². Preciso que la junta que representa, según los datos del último censo, es una de las más densificadas del país, de ahí el interés que tienen en esta iniciativa.

Indicó que deben revisarse los quórum exigidos para la toma de decisiones y acciones a desarrollar en la copropiedad debido a las dificultades para alcanzarlos debido a la baja participación de los copropietarios en las asambleas y a la diversidad de habitantes que existen (arrendatarios y ocupantes) que no tienen representación en estos espacios. En este sentido, advirtió que las exigencias de la ley actual impiden lograr representatividad y participación esenciales para la toma de decisiones, por ello consideró indispensable lograr consensos para que los propietarios y los arrendatarios se sientan parte de la comunidad, evitando la judicialización de los asuntos

² Realizó su exposición sobre la base de una presentación que se encuentra disponible en el siguiente sitio electrónico: https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=195838&prmTipo=DOCUMENTO_COMISION

que no sólo afecta el ámbito económico sino que implica un detrimento en las relaciones de la comunidad.

Catalogó como positivo que se consideren otras formas de representación semipresenciales, especialmente considerando el actual contexto sanitario.

Sugirió contemplar conceptos amplios que velen por el acceso en igualdad de condiciones respecto de los derechos en una copropiedad, por ejemplo, promoviendo la no discriminación en el acceso a bienes y uso de los espacios. En ese sentido, precisó que los reglamentos de copropiedad no pueden ser más restrictivos que las leyes. Si bien, los vecinos coinciden en que deben existir normas de convivencia precisan que no deben establecerse restricciones arbitrarias o que signifiquen exposición como ocurrió a propósito de la pandemia en que se estigmatizó al personal de la salud lo que se repite respecto de la comunidad migrante.

Por otra parte, consideró indispensable la capacidad de auto gestión. Como es sabido las comunidades se financian a través de los gastos comunes y de los fondos de reserva, sin embargo, estos ingresos resultan insuficiente para financiar iniciativas de inversión propia o que defina la comunidad como mejoramiento de espacios comunes, habilitación de zonas de juego o de recreación, etc.

Enfatizó que existen ocasiones en que los copropietarios al comprar una vivienda no consideran las eventualidades y costos de mantención que deberán asumir de manera conjunta con otros copropietarios, lo que genera comunidades constantemente endeudadas, algunas incluso sin liquidez para solventar servicios básicos o arreglos de ascensores, lo que va en detrimento de la calidad de vida de las personas que habitan en esas comunidades y de las relaciones entre sus habitantes.

Planteó las siguientes interrogantes: ¿Cuánto aportaría a la resolución de conflictos, que los administradores fueran capacitados en mediación y temas comunitarios? ¿Cómo sería la vida en comunidad con comités de administración empoderados y con capacidad para financiar las iniciativas de los vecinos? ¿Cómo lograr que esta iniciativa signifique un fomento al bien común y a la vida de barrio? ¿Es posible generar instancias reales de participación donde los vecinos puedan aportar a la construcción de esta iniciativa haciendo valer sus derechos por sobre los intereses del mercado inmobiliario?

7. Fernando Cruz Tagle, Presidente de Chile Sertur. Expresó que representa a una asociación gremial de micros y pequeños empresarios turísticos y advirtió que su intervención se centraría en la falta o inexistencia de regulación del arriendo ilegal de viviendas con fines comerciales por medio de plataformas digitales. Acotó que este tipo de arrendamientos generaba múltiples problemas no solo a los vecinos que ven alterada su vida, sus horarios, seguridad, reducción de plusvalía de sus propiedades sino que también acarrea la desaparición de los barrios.

Precisó que se trata de un negocio ilegal que perjudica tanto al Estado por el no pago de impuestos y al barrio destruyéndolo y alejando a los locatarios y a los vecinos, con lo cual solo gana el dueño del departamento que se arrienda y que muchas veces es una empresa que posee varias unidades en un mismo edificio.

Indicó que desde hace cinco años aproximadamente se encuentran haciendo presente esta situación sin que a la fecha se haya puesto un límite o dictado una regulación para el arriendo de inmuebles con fines comerciales, tal como ya lo han realizado otros países como España, Holanda, Alemania, teniendo a la vista el beneficio de los vecinos. Precisó que la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria era la mejor opción para

proteger a las personas y éstas, a su vez, proteger a los barrios y llamó a realizar una mayor fiscalización.

El diputado **Oswaldo Urrutia** comentó que esta iniciativa no abordaba a fondo la situación de los edificios residenciales destinados a fines comerciales, fiestas, prostitución, etc. que afectan la calidad de vida de los vecinos y del barrio. Estimó que debería existir un procedimiento análogo al cambio de destino de las viviendas de uso residencial a uso comercial, con participación de la comunidad en este caso.

Opinó que no era lo mismo arrendar por días que por un período mediano o de largo plazo. En este sentido enfatizó la necesidad de preocuparse por la convivencia de los vecinos que compraron para fines habitacionales pues no solo ven desmejorada su calidad de vida sino que también disminuida la plusvalía de sus inmuebles.

El diputado **Winter** consultó sobre la propuesta para regularizar el arriendo de viviendas por medios tecnológicos y con fines económicos.

El diputado **Kast** aseveró que el arriendo esporádico era un problema que se ha generado en todo el mundo y opinó que debía enfocarse la preocupación en los beneficios y derechos de las personas que viven en los condominios, de ahí la importancia de que las comunidades cuenten con herramientas para enfrentar las consecuencias negativas de estos arriendos, considerando que quien ejerce la prostitución o realiza fiestas todas las noches podría mantener un arriendo permanente.

Hizo presente la necesidad de distinguir respecto de la cantidad de unidades, pues es distinto el hecho de que una persona arriende su cabaña en un sector rural de otra que es propietaria de varios departamentos que destina a este tipo de arriendos.

El diputado **Oswaldo Urrutia** llamó a considerar que cuando se dictó la actual Ley sobre Copropiedad no existían estos arrendamientos, constituyendo ésta una gran oportunidad para regularlo.

El diputado **Kast** reiteró que debe mantenerse el foco en el hecho de combatir las consecuencias negativas de los arriendos, pues es el Servicio de Impuestos Internos, quien deberá verificar el pago de los impuestos respectivos, o bien, la Seremi de Salud indagar si se cumplen o no con las normas de salubridad, por ejemplo.

8. Luis Vallejos Kauer, Presidente de la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile (AGACECH). Explicó que las comunidades de copropietarios se rigen por la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, siendo sujetos de derecho con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuentan con RUT pero no realizan inicio de actividades, contratan personal, pagan leyes sociales y realizan finiquitos. Asimismo, se manifiestan en la vida jurídica por intermedio de sus órganos de administración: la asamblea de copropietarios, el comité de administración y el administrador.

Indicó que también se rigen por el reglamento de seguridad privada, porque los conserjes deben contar con cursos de OS-10, de lo contrario se cursan millonarias multas, además, deben cumplir la Ley de Urbanismo, con las normas sanitarias, por ejemplo para piscinas, y con las normativas y certificaciones que defina la Superintendencia de Electricidad y Combustible para las instalaciones.

En relación al artículo 36 que faculta para suspender los servicios de electricidad, de telecomunicaciones y de gas a las empresas que los suministran respecto de las unidades cuyos propietarios estén morosos en el pago de gastos comunes, manifestó

que si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control sería conveniente y útil otorgarle al administrador, con la firma de un miembro del comité de administración, la facultad para suspender el servicio en forma directa y restringir el acceso a los respectivos medidores. Afirmó que el promedio nacional de morosidad en gastos comunes alcanzaba a 22% y que si un condominio llega a 50% se enfrentaría a la disyuntiva de pagar sueldos o los servicios básicos o mantención de las instalaciones y si sobrepasa 70% no podría funcionar.

Hizo hincapié en que los condominios funcionan como empresas sin serlo y están sujetos a las leyes laborales, compran productos y contratan servicios. Por lo que propuso que se podría convenir que las comunidades reciban la devolución del Impuesto al Valor Agregado a fin de que esos valores puedan ser reinvertidos en la comunidad, por ejemplo, en gastos comunes o bien que un porcentaje de la devolución sea entregada a comunidades vulnerables, generando beneficios sociales.

9. Juan Pablo Vargas, abogado de la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile (AGACECH). Sistematizó su presentación del siguiente modo:

1.- Sobre la asistencia de notarios a asambleas. Indicó que normalmente no asisten y en caso de hacerlo los cobros son muy altos para la comunidad, sobre todo para las que no poseen grandes recursos o que poseen pocas unidades. Recomendó facultar a funcionarios de las municipalidades o de los juzgados de policía local para que sean como ministros de fe cuando sea necesaria la asistencia de un notario.

2.- Configurar un registro de edificios en el conservador de bienes raíces. Estimó que generar un registro de copropietarios constituiría una buena herramienta para el cobro de gastos comunes por vía judicial, sin embargo, para muchos condominios es complejo conocer quiénes son los dueños de las unidades y, para estos efectos, el conservador de bienes raíces no posee registros de dominio por edificio o condominio, siendo sumamente difícil realizar un correcto seguimiento.

Consideró fundamental generar registros de dominio de edificios usando la tecnología para acceder con mayor facilidad a la documentación. No se trata de un acceso gratuito a certificados de dominio, sino solamente de un registro que permita obtener con rapidez el certificado de acuerdo con el condominio y la unidad que corresponda. Hizo presente que el artículo 5° establece un registro de copropietarios sin establecer las multas para castigar su incumplimiento por parte de los residentes.

3.- Imposición directa de multas. Estimó esencial especificar un procedimiento para el cobro de las multas, pues según la iniciativa el comité de administración puede imponer multas contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y de su reglamento, sin establecer un procedimiento específico para la notificación de la multa ni para su cobro.

4.- Otorgamiento de facultades bancarias. El proyecto prescribe que todo condominio debe mantener una cuenta corriente bancaria o de ahorro sobre la cual podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios, sin embargo, bajo la normativa actual muchos bancos confunden la delegación de facultades de la asamblea extraordinaria con el otorgamiento de facultades bancarias, impidiendo la modificación de firmas en el banco y generando graves problemas a la comunidad. Sugirió modificar el texto estableciendo que el otorgamiento de las facultades se debe realizar en asamblea ordinaria.

5.- Convenios de pago. Consideró muy amplia la facultad que le entrega el inciso cuarto del artículo 6° al administrador para celebrar convenios de pago con el acuerdo del comité de administración. Enfatizó que esta atribución debe configurarse bajo

términos objetivos, de lo contrario podría una administración (comité o administrador) aprobar un convenio debido a algún amiguismo. De igual forma, recomendó exigir un comprobante de cesantía o de disminución de ingresos, establecer una limitación en el tiempo para la solicitud de un nuevo convenio y prohibir la celebración de convenios sobre convenios.

6.- Sobre mora y multas. Se contempla que si incurriere en mora en el pago de las obligaciones económicas, la deuda devengará el interés que se disponga en el reglamento, o en su defecto en el reglamento tipo, los que no podrán ser superiores al 50% del interés corriente bancario. No obstante, en muchos reglamentos de copropiedad se fijan multas adicionales al interés y, en este sentido, sugirió agregar en la norma la prohibición de que el reglamento contemple multas adicionales en caso de morosidad.

7.- Primera asamblea extraordinaria. El artículo 9° dispone que una vez enajenado el 66% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el primer administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria, no obstante, hizo presente que la mayoría de los condominios no logran conformar su primera asamblea extraordinaria por falta de quórum, por lo que propuso que el primer administrador convoque a asamblea ordinaria.

8.- Sobre la existencia de requerimientos voluntarios de nulidad. El artículo 10 permite al copropietario perjudicado solicitar la nulidad de parte o de todo un reglamento de copropiedad, sin embargo si el requerimiento se presenta contra la comunidad resulta difícil para algunas comunidades realizar la asamblea extraordinaria a que insta el juez de policía local por el quorum que se exige. Por ello, sugirió disponer que la nulidad del reglamento podrá solicitarla también el administrador, previa aprobación del comité, debiendo comunicarse dicho requerimiento a cada uno de los copropietarios dentro de los cinco días siguientes a la notificación.

9.- Asambleas ordinarias a petición de copropietarios. El artículo 16 señala que: "El comité de administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciera, del administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o representantes, personalmente o mediante carta certificada...", a su vez, el artículo 14 considera que: "... 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, 10% de los derechos en el condominio...".

En consecuencia, tanto en la iniciativa como en la normativa vigente, se permite que los residentes soliciten asamblea extraordinaria pero no asamblea ordinaria, siendo el procedimiento para ello un requerimiento al juzgado de policía local, sin embargo, estos tribunales normalmente demoran meses en resolver un requerimiento, no aprobándolo de pleno derecho, sino que realizando audiencia indagatoria, comparendo, citación a fallo con una eventual apelación, pudiendo demorarse un año la conformación de una asamblea.

Sugirió modificar el artículo 16 permitiendo que las sesiones ordinarias puedan ser citadas a petición de los copropietarios que representen, a lo menos, 10% de los derechos en el condominio y señalando que en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación y que para su conformación se requerirá la asistencia de copropietarios que representen 33% de derechos en el condominio.

10.- Sobre la utilización del fondo de reserva para gastos comunes de mantención o reparación. En el numeral 11) del artículo 14 se prescribe que solo podrán tratarse en sesiones extraordinarias la fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios para la formación del fondo de reserva y utilización de los recursos para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.

El problema surge porque actualmente el fondo de reserva puede ser utilizado para gastos de mantención o reparación y eliminar esta posibilidad podría ser gravoso para la comunidad, debiendo asumir gastos que podrían ser cubiertos prudentemente por el fondo de reserva. Por ello, propuso como redacción del numeral 11): “Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios para la formación del fondo de reserva...”.

11.- Conformación y adopción de acuerdos en asamblea ordinaria. El artículo 15 exige para la constitución de las sesiones ordinarias que quienes concurren representen al menos 33% de los derechos en el condominio y para adoptar acuerdos mayoría absoluta de los asistentes. No obstante, esta norma es contradictoria porque indica que la asamblea se conformará con “quienes concurren” y luego se exige 33% de los derechos para adoptar acuerdos, además, señaló que en el 99% de los casos no se logrará ese porcentaje generando problemas a las comunidades y en consecuencia, recomendó eliminar la exigencia de 33% de los derechos del condominio.

12.- Conformación y adopción de acuerdos en asamblea extraordinaria de mayoría absoluta. El artículo 15 prescribe que para la constitución de las sesiones extraordinarias se requiere copropietarios que representen mayoría absoluta de los derechos del condominio y para la adopción de acuerdos mayoría absoluta de derechos.

Este porcentaje para adopción de acuerdos es mayor al mínimo que establece la ley vigente, pudiendo hoy adoptarse en una asamblea de estas características con 75% de asistentes de una asamblea conformada por un 60%, es decir, con 45% de los derechos del condominio. Es decir, el proyecto estaría exigiendo más del 50% de derechos totales del condominio para la adopción de acuerdos, situación que se torna gravosa e imposibilita los avances en la comunidad. Por ello, recomendó modificar el quórum mínimo para la adopción de acuerdos por el 75% de los derechos asistentes.

13.- Sobre la consulta por escrito. El artículo 15 expresa que podrá 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.

Esta redacción podría originar confusiones entendiéndose que la posibilidad de la consulta aplica solo para los condominios de viviendas sociales, por lo que recomendó la siguiente redacción: “...Podrán ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica las materias indicadas en los numerales 1) y 2) del cuadro precedente y cuando se trate de condominios de viviendas sociales podrán también ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica las materias indicadas en los literales f), g), h) e i) del numeral 3)”.

14.- Infracción de custodia de libro de actas. El artículo 15 señala que las actas deberán constar en un libro foliado y ser firmadas por todos los miembros del comité de administración o por los copropietarios que la asamblea designe, quedando este libro y los antecedentes que respalden los acuerdos bajo custodia del presidente del comité. Agrega que la infracción a estas obligaciones será sancionada con multa que se duplicará en caso de reincidencia, sin embargo, no especifica quien será sancionado con la multa.

15.- Disminución de quórum aprobado por el tribunal. Precisó que el inciso segundo del artículo 16 consagra que si no se reúnen los quórum para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario puede ocurrir al juez, sin embargo, los tribunales indican no poseer facultades para disminuir el quórum, razón por la cual manifestó no entender el sentido de ese inciso. Al respecto, recomendó indicar la facultad del tribunal de disminuir el quórum, con la siguiente redacción: “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, pudiendo

disminuirse el quórum establecido de acuerdo a criterios objetivos determinados por el tribunal.”.

16.- Configuración de asamblea y sorteo. El artículo 17, expresa que: “La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración... A falta de acuerdo para la designación o no existiendo interesados, 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.”.

Explicó que el concepto de primera sesión es innecesario, lo indicado en el artículo aplica para la primera y futuras sesiones. Si la redacción permanece así en la práctica no genera ningún problema pero desde un punto de vista legal dejaría sin configuración jurídica a las futuras sesiones. Igualmente, en esta “primera” sesión se habla de “primer” administrador, pero al mismo tiempo “presidente saliente”, situación contradictoria siendo la primera asamblea.

Indicó que contemplar que a falta de acuerdo para la designación de miembros del comité o no existiendo interesados se realizará un sorteo para la designación, no tiene sentido cuando se permite a los designados renunciar de forma inmediata. Recomendó eliminar el sorteo de integrantes de comité y modificar el inciso primero eliminando la referencia a “en su primera sesión”.

El diputado **Oswaldo Urrutia** mencionó que la iniciativa permite cobrar intereses a quien no paga los gastos comunes y consultó su opinión respecto a la posibilidad de aplicar multas progresivas para desincentivar el no pago.

Respecto de los convenios de pago, preguntó si le parece adecuado precisar en la norma cuántos se pueden celebrar con una misma persona.

Le solicitó que se refiera al inciso primero del artículo 6° que dispone que cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento establezca otra forma de contribución.

El señor **Vargas** opinó que no deberían aplicarse multas asociadas a la morosidad, lo que no obsta a que exista sanción cuando a causa del no pago no se pueda, por ejemplo, realizar la mantención de los ascensores, sin embargo, sería por concepto de indemnización y no de multa. Agregó que sólo se debería definir el interés máximo.

Respecto de los convenios de pago reiteró que se deben establecer requisitos para su generación sin que en ningún caso se permita uno sobre otro.

Finalmente señaló que la ley actual establece que el aporte podría ser de modo distinto según disponga el reglamento de copropiedad, por ejemplo, en condominios con casas emplazadas fuera de perímetro cerrado pagan un monto menor de gastos comunes y no de acuerdo a sus derechos.

10. Aníbal Ahumada Álvarez, Presidente del Colegio de Administradores de Edificios y Condominios de Chile (CGAI). Explicó que según el artículo 43 los administradores tienen la obligación, en subsidio del propietario, de contratar el seguro de incendio para las áreas comunes y las unidades. No obstante, esta redacción deja responsable al administrador en los casos en que propietarios que exhiben seguros contratados luego no los paguen dejando a la comunidad sin la cobertura de esa unidad y del valor de dominio común correspondiente. Lo mismo ocurre en el caso de copropietarios que

manifiestan de palabra contar con seguro pero en realidad no lo tienen y en caso de siniestro, podría perfectamente demandar al administrador por no haber cumplido con su deber de contratar seguro.

Sugirió como solución establecer una sola póliza general que contemple el seguro de incendio de los espacios comunes y de las unidades, formulándose el cobro de la prima conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada y al pago de lo adeudado por este concepto. Preciso que el valor de este seguro debía ser determinado previa tasación (según valor de reposición) y establecer la posibilidad de presentar copia de la póliza del seguro del edificio para solicitar rebaja del seguro individual. A mayor abundamiento, señalo que la contratación de seguros colectivos, al ser tomados para toda la comunidad, resultarían más económicos.

Mencionó como segunda inquietud la certificación de ascensores y gases, pues también los administradores son responsables, de conformidad al artículo 20 N° 2 por las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y ascensores. Sin embargo, esta norma no considera que el comité de administración es quien autoriza o no su ejecución y que frecuentemente este comité para evitar aumentar gastos, niega al administrador la aprobación para efectuar mantenciones, inspecciones y certificaciones de instalaciones de gases y ascensores, así como también para la contratación de cursos OS10. Esto provoca el absurdo de que por disposición de la ley el administrador sigue siendo responsable pese a encontrarse impedido de cumplir con su obligación a causa de la negativa del comité.

Al respecto, propuso eximir al administrador de esta responsabilidad y establecerla exclusivamente en el comité de administración o bien disponer que basta como medio de prueba que el administrador envíe un correo electrónico informando al comité la obligación de proceder con uno de estos trabajos, y si no es aprobado, automáticamente se traspasa la responsabilidad al comité.

El señor **Gazitúa** precisó que la iniciativa introduce un pequeño cambio de redacción que produce un gran impacto. En efecto, indicó que el artículo 46 de ley vigente prescribe que: *“Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio...”*, no obstante, la propuesta suprime la remisión al reglamento, de tal suerte que, todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional deben ser aseguradas contra riesgo de incendio, cerrando la posibilidad de que hayan unidades sin seguro.

Frente a la responsabilidad de los administradores, acotó que en los procedimientos sancionatorios existe la rendición de pruebas, siendo esa la oportunidad del administrador para demostrar que realizó todas las gestiones.

El señor **Ahumada** acotó que en materia de certificaciones el administrador realiza una propuesta con la cotización al comité de administración del condominio, pero no puede ejecutarla sin su aceptación. Luego, para demostrar que ha sido diligente deben contratar un abogado que los represente y lo demuestre en sede judicial. Por ello, insistió en que la sanción debía quedar establecida derechamente en el comité o bien señalar en la iniciativa que basta como medio de prueba que el administrador haya enviado un correo electrónico informando al comité la obligación de proceder con los trabajos.

La diputada **Olivera** consultó cómo funciona la contratación de seguros al momento de la compra de las unidades.

El señor **Ahumada** respondió que hay que distinguir dos situaciones. La primera dice relación con que actualmente no existe obligación de contratar el seguro en

conjunto con el crédito hipotecario y la segunda consiste en acreditar la contratación del seguro que ofrece la comunidad ante el banco respectivo. Acotó que las pólizas de las comunidades tienen el carácter de colectivas, pero detallan cada bien pues las compañías de seguros entregan certificados pormenorizado de cobertura y vigencia individual.

La Comisión coincidiendo con los propósitos perseguidos por la iniciativa, especialmente con la necesidad de reemplazar y perfeccionar la actual normativa, procedió a aprobar la idea de legislar por **unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez (en reemplazo del diputado Diego Paulsen), Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (12-0-0).

b) DISCUSIÓN PARTICULAR.

ARTÍCULO PRIMERO

Mediante 102 artículos y 6 disposiciones transitorias propone un nuevo texto de regulación de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Artículo 1°

Dispone que 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. Asimismo, establece los bienes que configuran un condominio; su emplazamiento, tipos de condominios y regula los condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas.

El señor **Gazitúa** explicó que en la legislación vigente no existe una definición del régimen de copropiedad, sino, que se hace una referencia a la tipología de condominios. Esta nueva disposición explicita que 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.

- Los diputados Kast y Jarpa presentaron una indicación para reemplazar el párrafo segundo de la letra B) del artículo 1° por el siguiente:

“Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, excepcionalmente podrán acogerse al régimen de copropiedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 103.”.

El diputado **Kast** precisó que la indicación nació de una larga reflexión y de la discusión histórica respecto de la posibilidad de regular la convivencia y el funcionamiento de los asentamientos o parcelaciones rurales que comparten ciertos elementos. En este sentido, indicó que existían diversas realidades como parcelaciones grandes, otras más pequeñas y algunas que se encuentran en una situación intermedia como las zonas de extensión urbana. Todas las que comparten algo en común como accesos, basura, agua u otros, no obstante, históricamente la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria ha excluido de su regulación a todas estas realidades locales, impidiendo que

los acuerdos surgidos de forma espontánea y unánime por los vecinos tengan peso legal y, en consecuencia, se encuentran imposibilitados de acogerse a algunos artículos de la ley. A mayor abundamiento, precisó que el Senado expresamente excluyó a los predios que se encuentran fuera del área urbana y no urbanizada. Luego, con la indicación se intenta dar una solución para estos asentamientos que están en la ruralidad y que no tienen posibilidad de contar con reglas comunes para la administración de los bienes comunes.

Manifestó entender el argumento de que se puede dar paso a asentamientos irregulares, sin embargo, hizo hincapié en que el camino para cerrar esos incentivos tiene que estar en otros elementos de la ley, por ejemplo, mediante una mejora en la fiscalización del ente municipal y en la labor de las notarías y no a través de imposibilitar a quienes conviven en esta realidad de convenir reglas comunes.

El diputado **Jarpa** coincidió que efectivamente existen muchas parcelas en sectores rurales que requieren acogerse a la copropiedad para administrar los bienes comunes.

La diputada **Castillo** apuntó que cuando se establecen normas estrictas se cierra la posibilidad de regular situaciones especiales como la señalada por el diputado Kast. Entendió que la indicación rige la excepcionalidad y no debe, en ningún caso, transformarse en la regla general, porque hay muchos casos en que estas parcelaciones irregulares se subdividen dando lugar a segundas viviendas, las que no deben poder acogerse al régimen de copropiedad.

El diputado **Oswaldo Urrutia** coincidió en que la intención de la indicación era buena, no obstante, debería diferenciarse con la subdivisión de predios rústicos a través del decreto N° 3.516 que es absolutamente legal, es decir, del hecho de que dentro de una parcela de cinco mil metros subdividida, a través de este decreto, se vendan derechos y se construya una población para luego dentro de esa población se autorice a funcionar a un condominio.

El diputado **Kast** realizó que la indicación en ningún caso puede significar una flexibilización para personas que quieren -por estos mecanismos- saltarse el cumplimiento de las normas. Por ese motivo, se hace alusión a que excepcionalmente podrán acogerse al régimen de copropiedad de acuerdo a lo estipulado en el artículo 103 que considera todas las condiciones que se deben cumplir incluido las normas del decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la subdivisión de predios rústicos.

El señor **Gazitúa** explicó que la letra C) se refería a los tipos de condominios y que los condominios tipo A continuaban iguales, sin que exista propiedad exclusiva sobre el suelo. Puede haber más de un edificio pero el terreno siempre será común. Agregó que en los condominios tipo B 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 las vialidades o áreas verdes. Acotó que la iniciativa buscaba que exista un proyecto de urbanización que implique después, construir en cada uno de los sitios, por ello hace referencia a sitios urbanizados.

El diputado **Oswaldo Urrutia** consultó a qué se refería la expresión "con permiso de edificación otorgado" en los condominios tipo A.

El señor **Gazitúa** respondió que un condominio tipo A para determinados efectos -como para la firma de promesa- se puede acoger al régimen de copropiedad, es decir, las unidades no se pueden vender sin la recepción definitiva, pero el proyecto puede acogerse antes al régimen de copropiedad para firmar las promesas de venta de esas unidades.

Acotó que esta disposición se complementa con el artículo 48, que dispone que 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, es decir, nunca se podrán vender sin la recepción definitiva. En consecuencia, si lo que se enajena es un sitio urbanizado lo que tiene que estar recepcionado son las obras de urbanización del sitio, y no la recepción de las edificaciones, porque lo que enajena es el sitio. En caso de que se venda un sitio con una vivienda, ambas deben estar recepcionadas.

El diputado **Oswaldo Urrutia** señaló que utilizar la expresión “existente” puede llevar a considerar que se trata de una obra sin permiso y sin recepción, debiendo quedar constancia que el proyecto debe cumplir con toda la ley.

Sometida a votación la indicación fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0). Por el mismo quórum se tuvo por rechazado el párrafo segundo de la letra B) del texto aprobado por el H. Senado.

Sometido a votación el artículo 1° -a excepción del párrafo segundo de la letra B)- resultó **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 2°

Establece lo que se entenderá para efectos de esta ley por condominios, unidades, bienes de dominio común, asamblea de copropietarios, comité de administración, administrador, subadministrador, obligación económica, gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios, fondo común de reserva, fondo operacional inicial, copropietarios hábiles y sitio urbanizado.

El señor **Gazitúa** señaló que se trata de hacer precisiones de redacción respecto de definiciones ya existentes, además de que se incorporan nuevas. Precisó que en la definición de condominios se elimina la distinción de condominios tipo A y B.

Respecto de los bienes de dominio común, indicó que la definición está compuesta por distintos literales. Las letras a) y b) replican la ley vigente con mínimas correcciones de redacción; el literal c) precisa la redacción de la normativa actual y recoge la idea de sectores o edificaciones colectivas de los condominios que cuentan con bienes comunes para cada sector y en las letras d) y e) se mantiene lo vigente.

El diputado **Oswaldo Urrutia** expresó que en el literal a) faltó la referencia a los cierres perimetrales, salvo que se entiendan incluidos en los elementos de seguridad. Asimismo, señaló que se debía acotar la alusión a los muros pues la redacción era repetitiva y simplemente debería mencionarse todos los elementos estructurales del edificio, que sí son comunes.

El señor **Gazitúa** acotó que al interior de las unidades hay muros de tabiquería que pueden modificarse.

El diputado **Winter** señaló que muchas veces ejemplificar en la ley acarrea dificultades. Sugirió no consagrar un listado y hacer muy buenas definiciones, de tal forma, de dejar abierta la norma para la incorporación de futuros elementos.

El señor **Gazitúa** contestó que podría ser el reglamento el que ejemplifique y puntualizó que la definición de asamblea de copropietarios era nueva.

El diputado **Winter** consultó los efectos de incluir o no la definición de la asamblea de copropietarios.

El señor **Gálvez** expresó que el artículo 17 de la ley vigente ya hace una referencia a la asamblea de copropietarios al prescribir que: “Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley.”.

Respecto del administrador indicó que la definición del artículo 2° se vinculaba con otros artículos como el registro de administradores y el cumplimiento de ciertos requisitos para ejercer el cargo. Sobre los gastos comunes ordinarios, explicó que se recogen conceptos de la ley vigente y que se compone de cuatro numerales: a) de administración, b) de mantención, c) de reparación y d) de uso o consumo.

El diputado **Oswaldo Urrutia** acotó que uno de los gastos más relevantes es el de certificación y mantención de ascensores en los edificios de altura. Luego, consideró apropiado señalarlo expresamente en la letra b) y sugirió eliminar la palabra ampolleta, porque al ser el concepto de luminaria el genérico.

El diputado **García** hizo presente la necesidad de actualizar las referencias en la letra b), incorporando las energías renovables como la eólica, solar, entre otras. Respecto de los ascensores llamó a revisar la ley N° 20.296, que Establece Disposiciones para la Instalación, Mantención e Inspección Periódica de Ascensores e Instalaciones Similares. Asimismo, opinó pertinente la palabra ampolleta al ser complementaria a la expresión luminaria.

El señor **Gazitúa** comentó que en la iniciativa se hace mención a la certificación de ascensores en varios pasajes como en las obligaciones del administrador. Destacó lo importante de definir en la ley un gasto común ordinario, tal como se contiene en el literal b), no obstante, consideró pertinente incorporar una mención expresa.

En relación al numeral 11) destacó como novedad en el fondo común de reserva la inclusión de las indemnizaciones y gastos por término de contrato de trabajo del personal contratado, y asimiló el fondo operacional inicial a una primera cuota.

Respecto del numeral 13) que define copropietarios hábiles, señaló que ya no se habla de gastos comunes sino que de obligaciones económicas.

Sobre el numeral 14) sobre sitio urbanizado, hizo hincapié en que las obras deben encontrarse ejecutadas ya sea en el espacio público existente o en parte del predio privado que pasan a ser bienes nacionales de uso público cuando se reciben esas obras de urbanización, o bien, en obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, como plazas o calles interiores o redes del condominio.

El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para modificar el artículo 2° en el siguiente sentido:

a) Para intercalar en la letra a) del numeral 3 entre la expresión “fachadas,” y “muro” los vocablos “cierres perimetrales,” y para sustituir la palabra “estructura” por la frase “elementos estructurales de la edificación”.

b) Para agregar en la letra b) del número 9, a continuación de la palabra “como”, la frase “mantención y certificación de ascensores, tanto verticales como

inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampa mecánicas;” y eliminar la expresión “ampolleta,”.

Sometido a votación el artículo 2° en conjunto con la indicación señalada fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 3°

Dispone que cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común los que 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.

Sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 4°

Regula la utilización de los bienes de dominio común por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título y dispone que en los condominios que contemplen 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.

- El diputado Winter formuló una indicación para incorporar un inciso final del siguiente tenor:

“En caso que un condominio incluya viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, ni el reglamento de copropiedad ni los órganos de la administración del condominio, incluida la asamblea de copropietarios, podrán adoptar decisiones ni efectuar acciones que restrinjan o perturben el legítimo ejercicio de los derechos por parte de quienes habitan en las mencionadas viviendas.”.

El diputado **Winter** indicó que ni el reglamento de copropiedad ni ningún órgano deben incurrir en acciones que restrinjan o perturben el legítimo ejercicio de los derechos de los copropietarios.

La diputada **Castillo** consultó qué criterio se utilizó para optar por la velocidad de tránsito de 30 kilómetros y la razón por la cual no se pensó en una velocidad más restrictiva.

El señor **Gálvez** explicó que la innovación de este artículo consistía en que las vías interiores del condominio destinadas a la circulación vehicular corresponderán a zonas de tránsito calmado, lo que se vinculaba con la modificación aprobada a la Ley de Tránsito, el año 2018, que introdujo el concepto de “tránsito calmado” que puede ser de 20, 30 o 40 kilómetros por hora. Añadió que las medidas de tránsito calmado apuntaban a producir una red vial por la cual se conduce calmadamente y en forma segura, a una velocidad apropiada para el entorno y para los usuarios más vulnerables.

El señor **Gazitúa** expresó que, además, la norma actual permite a cada copropietario utilizar los bienes de dominio común y la disposición propuesta incluye a los arrendatarios u ocupantes a cualquier título.

En cuanto a las zonas de tránsito calmado, acotó que han sido implementadas por algunas municipalidades respecto de bienes nacionales de uso público, lo que no obsta a incorporar otras medidas para el tránsito calmado en los condominios como barreras, lomos de toro, plataformas, etc.

El diputado **Bobadilla** aclaró que este límite de velocidad es el máximo permitido lo que no obsta a que cada condominio fije una velocidad inferior, según sus características propias.

La diputada **Olivera** observó que con esta redacción podría darse en la práctica que todos los condominios se rijan por una velocidad de 30 kilómetros por hora sin considerar lo peligroso que puede resultar si hay niños pequeños corriendo.

El diputado **Winter** indicó que esta norma regula a condominios que son tremendamente diversos, en tal sentido, existirán lugares en que 30 kilómetros será una velocidad muy restrictiva y otros, para los cuales será un exceso. Por ello, sugirió dejar este punto entregado al reglamento de cada condominio.

El señor **Gazitúa** precisó que hay que remitirse al inciso primero que permite a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes utilizar los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad.

La diputada **Castillo** solicitó dejar constancia de su voto afirmativo en el entendido de que si bien se fija el límite de velocidad prescrito en razón de la diversidad de espacios que regula esta ley, se espera que los reglamentos de copropiedad distingan las zonas de mayor tráfico de aquellas que no lo son y consideren fijar un límite inferior a 30 kilómetros cuando existan peatones que sean niños y adultos mayores.

Sometida a votación la indicación fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Enrique Van Rysselberghe y Gonzalo Winter (7-0-0).

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 5°

Establece la obligación de los copropietarios de incorporarse en el registro y su deber de asistencia a las asambleas. Permite la representación de los arrendatarios en las asambleas de copropietarios cuando estos no hayan designado representante o de haberlo hecho no asista; salvo que los propietarios expresen lo contrario y que no se trate de sesiones extraordinarias que requieren quórum de mayoría reforzada, en cuyo caso, la autorización debe ser expresa.

- Las diputadas Castillo y Girardi y el diputado Winter formularon una indicación para eliminar su inciso tercero.

El señor **Gazitúa** explicó que la regla general consiste en que debe asistir el copropietario a la asamblea, y en caso de no concurrir y no designar representante o, habiéndolo designado, éste no asiste, se entiende que acepta, por el ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante, salvo que comunique que no otorga dicha facultad.

Luego, la mayor innovación dice relación con que para las materias de la asamblea de artículo 15, que requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará autorización expresa del propietario de la unidad para su

representación, en atención a que se trata de materias que inciden de modo directo en los derechos sobre los bienes comunes y podrían implicar algún tipo de perjuicio o dificultad para el propietario.

El diputado **Winter** indicó que la enmienda de su autoría pretendía facilitar la celebración de las asambleas, rebajando el quórum de las asambleas ordinarias y extraordinarias y eliminando el quórum reforzado.

El señor **Gazitúa** acotó que este artículo procuraba facilitar la celebración de las asambleas rebajando los quórum exigidos por la normativa vigente. Es así que, para la constitución de la sesión ordinaria se requiere la concurrencia de quienes representen al menos 33% de los derechos del condominio y para adoptar acuerdos mayoría absoluta de los asistentes. En las asambleas extraordinarias se necesita para su constitución y adopción de acuerdo mayoría absoluta de los derechos en el condominio y para asamblea extraordinaria de mayoría reforzada 66% de los derechos en el condominio.

El diputado **Winter** argumentó que si el propietario no asiste estando notificado puede significar simplemente que no tiene interés, luego, que asista el arrendatario en su representación entrega dinamismo ante un propietario displicente que termina siendo una traba para el correcto funcionamiento del condominio.

El señor **Gazitúa** reiteró que la exigencia de que exista una autorización expresa del propietario en materias de quórum reforzado se debe a que en esas sesiones se adoptan decisiones sobre materias que pueden afectar el derecho de los propietarios, por ejemplo, enajenar un bien común o aprobar gastos comunes extraordinarios, es decir, se trata de asuntos que inciden de modo gravitante en el dominio.

El diputado **Oswaldo Urrutia** manifestó que puede ocurrir que el propietario no viva en la misma ciudad en que se ubica el inmueble que arrienda lo que dificulta su asistencia a las asambleas. Además, así como pueden existir propietarios displicentes pueden existir arrendatarios irresponsables que participen en acuerdos muy gravosos para los propietarios o que no puedan cumplir.

El señor **Gazitúa** realzó que en la iniciativa se rebajan los quórum de la ley vigente precisamente para eliminar trabas para celebrar asambleas y permitir la adopción de acuerdos.

El diputado **Winter** argumentó que su indicación permite que el propietario, manifieste su voluntad para no ser representado por el arrendatario.

El diputado **Oswaldo Urrutia** precisó que los poderes de representación, por regla general, se otorgan en sentido amplio y por una sola vez, por ejemplo, en el contrato de arrendamiento o en un acto posterior, sin que sea habitual que se otorgue poder cada vez que exista asamblea.

Sometida a votación la indicación fue **rechazada por mayoría de votos**. Votaron por la afirmativa los diputados Carlos Abel Jarpa y Gonzalo Winter, en contra se pronunciaron los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia, en tanto se abstuvo el diputado Iván Norambuena, (2-4-1).

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 6°

Regula las obligaciones económicas de los copropietarios, asimismo, dispone que el propietario que transfiera una unidad deberá declarar en la escritura pública que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas del condominio o expresar aquellas que adeude. De igual forma, se faculta al administrador para celebrar convenios de pago con los copropietarios morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, no obstante, debe contar con el acuerdo del comité de administración.

El señor **Gazitúa** explicó que la ley actual señala que cada copropietario debe contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los extraordinarios y la propuesta lo sustituye por todas las obligaciones económicas del condominio y/o sector o edificio en que se emplace su unidad. Preciso que el término "obligaciones económicas" engloba a todos los gastos que se originan en una comunidad como gastos comunes ordinarios, extraordinarios, fondo de reserva, etc., en proporción a los derechos en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

Indicó que los incisos tercero y cuarto son nuevos. El tercero apunta a evitar que cuando se transfiera una unidad quien la compre desconozca que existen saldos impagos de gastos comunes y, el inciso cuarto, para cuidar el equilibrio económico del condominio, faculta al administrador para celebrar convenios de pago con los copropietarios morosos respecto de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo concederse hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales, no obstante, debe contar con el acuerdo del comité de administración.

El diputado **Winter** observó que no se establece sanción para la infracción a la obligación del propietario que transfiera una unidad de declarar que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas o expresar aquellas que adeude.

El señor **Gazitúa** contestó que no podría sancionarse con la nulidad de la compraventa por cuanto se podría prestar para que un vendedor omita tal información y luego solicite la rescisión del contrato. Agregó que, en todo caso, el comprador siempre podrá repetir contra el vendedor.

El señor **Gálvez** comentó que la importancia de esta norma radicaba en que el comprador puede exigirle al vendedor que declare si efectivamente tiene deudas con la comunidad.

El diputado **García** opinó que esta cláusula era un resguardo para el comprador en el sentido de que la compra será transparente en cuanto a las deudas que tiene el vendedor con la comunidad.

La diputada **Castillo** sugirió sancionar el incumplimiento de esta declaración con la no inscripción de la propiedad en el Conservador con la finalidad de que el comprador tenga claridad respecto de la deuda de la propiedad y así no se transfieran propiedades con deudas.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 7°

Otorga a cada copropietario un plazo de 10 días desde la emisión del aviso de cobro para el pago de las obligaciones económicas del condominio, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o plazo. Dispone que cuando el dominio de una unidad pertenezca a dos o más personas, cada una 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 los comuneros.

El señor **Gazitúa** explicó que esta norma preceptúa que cada copropietario debe pagar las obligaciones económicas dentro de los 10 días siguientes al aviso de cobro, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o plazo, porque actualmente queda entregado al reglamento que generalmente nada dice.

En cuanto al interés por mora, sostuvo que la norma actual dispone que la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad y la propuesta lo simplifica entregándolo al reglamento o en su defecto al reglamento tipo, pero en ambos casos, nunca podrá ser superior al 50% del interés corriente bancario.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 8°

Establece que los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad que observe las normas de la ley N° 20.609, que Establece Medidas contra la Discriminación; expresa los objetos que debe contener y dispone su obligatoriedad para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. Igualmente, señala que el reglamento y sus modificaciones deberán constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces.

El señor **Gazitúa** señaló que este artículo fija el contenido del reglamento de copropiedad y consagra en su encabezado el principio de que no deben existir en él medidas discriminatorias lo que posteriormente es precisado en sus numerales.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. Del diputado Kast para eliminar en la letra b) el párrafo “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.” y reemplazarlo por la siguiente oración: “El reglamento de copropiedad deberá en todo caso fijar las normas concernientes a las tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios.”.

2. De los diputados Celis y Luck para agregar en la letra f) la siguiente frase final, pasando el punto y aparte a ser punto y seguido:

“En caso alguno el reglamento de copropiedad o los órganos de administración del condominio podrán establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes que pudieren implicar una discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de alguno de los copropietarios u ocupantes del condominio, ni aún a pretexto de una pandemia, catástrofe o cualquier hecho de emergencia, de carácter nacional o regional, decretado por la autoridad competente.”.

3. Del diputado Kast para incorporar una nueva letra j) pasando la actual a ser k) y así sucesivamente:

“j) Fijar normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente lo referente a alojamientos temporales y el uso de aplicaciones y/o plataformas digitales para ello.”.

El señor **Gazitúa** acotó que el literal b) se agregó a propósito de varias mociones e implica que no se puede impedir la tenencia de mascotas dentro de las unidades, pero sí se pueden establecer limitaciones en las áreas comunes, por ejemplo, el desplazamiento libremente en dichas áreas o uso de bozal en situaciones determinadas. Se hace una remisión a la ley N° 21.020, sobre Tenencia Responsable de Mascotas y Animales de Compañía, conocida como Ley Cholito. Asimismo, se recogieron materias abordadas por los tribunales sobre la posibilidad de restringir la tenencia de mascotas en los condominios.

Acotó que la indicación individualizada con el número 1) elimina la referencia a la Ley Cholito, entregando a la comunidad la decisión sobre lo concerniente a la tenencia de mascotas y animales de compañía por los copropietarios.

El diputado **Oswaldo Urrutia** observó que la cuestión de fondo decía relación con el hecho de que si los copropietarios tienen derecho o no para regular la tenencia de mascotas en su condominio.

El diputado **García** hizo presente que se debe definir qué tipo de mascotas pueden tener los copropietarios.

El señor **Gazitúa** respondió que se hace referencia a las mascotas definidas en la Ley Cholito y no a las reguladas por leyes especiales.

Explicó que en la letra c) del texto intenta que en el reglamento de copropiedad quede plasmada la historia del condominio en los planos a que se refiere el artículo 49, al igual que en la legislación vigente, mediante la identificación de las unidades, sectores, subadministraciones y bienes de dominio común. Agregó que en la letra d) se cambia al concepto de gastos comunes por obligaciones económicas y se introduce la idea de establecer en el reglamento de copropiedad el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios de cada unidad, destinado a formar el fondo común de reserva.

Enfatizó que la indicación signada con el número 2) tiene como origen una moción parlamentaria sobre discriminación a los funcionarios de salud en el contexto de la pandemia que recoge la idea de que no se puede discriminar en el uso de los bienes comunes en atención a las condiciones laborales ni aun a pretexto de situaciones excepcionales como una pandemia, catástrofe, entre otras.

Acotó que la letra g) se refería a que el reglamento puede otorgar a ciertos bienes el carácter de comunes, lo que se mantiene de la ley vigente, agregándose que se puede precisar aquellos bienes comunes que podrían asignarse en uso y goce exclusivo, ya sea por el propietario del condominio o posteriormente por la asamblea de copropietarios, como el caso de estacionamientos en superficie.

Explicó que la indicación individualizada con el número 3) que propone una nueva letra j) pretende incluir en el reglamento normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente lo referente a alojamientos temporales y el uso de aplicaciones y/o plataformas digitales para ello.

El diputado **Kast** insistió en que el alojamiento temporal así como el uso de aplicaciones debían ser normados por la comunidad organizada porque no sólo se trata del ámbito particular del uso del condominio, sino que concierne a toda la comunidad.

El señor **Gazitúa** consideró delicado establecer reglas respecto del uso que se da dentro de una unidad, además, de que no queda claro con la indicación hasta donde se puede regular o si solo se refiere al impacto que este tipo de arriendos produce en los bienes comunes. Además, el uso de plataformas digitales excede la Ley sobre Copropiedad y atañe a otros ámbitos como el tributario.

El diputado **Oswaldo Urrutia** manifestó entender que la indicación se encamina hacia la seguridad del condominio, pues apunta a regular arriendos por días u horas que pueden ser utilizados para tráfico de drogas, prostitución, fiestas, que afectan la calidad de vida y la seguridad de los habitantes del condominio.

El diputado **Winter** se mostró de acuerdo con establecer un marco regulatorio para el arriendo temporal con fines turísticos, habiendo ya presentado un proyecto de ley en ese sentido. Destacó la importancia de la indicación porque hace visible una situación no reconocida en la legislación, aun cuando no tiene la potencialidad de solucionar el problema, es un progreso porque permite a los propietarios pronunciarse.

El señor **Gazitúa** señaló que la letra j) es una innovación respecto de la ley vigente y responde a la importancia de tener claridad, desde el inicio, sobre las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y sus sanciones.

Acotó que el inciso segundo mantiene la norma actual en el sentido de que las normas del reglamento de copropiedad son obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título, no obstante, agrega que el reglamento y sus modificaciones deben constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas del conservador de bienes raíces.

Sometida a votación la indicación signada con el número 1) fue **rechazada por no alcanzar el quórum de aprobación** exigido en el artículo 199 del Reglamento de la Corporación, esto es, mayoría absoluta de los diputados participantes en la votación. Se pronunció por la afirmativa el diputado Sergio Bobadilla, en contra votaron los diputados (a) Erika Olivera y Oswaldo Urrutia, en tanto se abstuvieron los diputados René Manuel García, Carlos Abel Jarpa e Iván Norambuena (1-2-3).

Puesta en votación la indicación individualizada con el número 2) fue **aprobada por la unanimidad** de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera y Oswaldo Urrutia (5-0-0).

Sometida a votación la indicación número 3) fue **aprobada por la unanimidad** de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (6-0-0).

Puesto en votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (6-0-0).

Artículo 9°

Regula la dictación, contenido y formalidades del primer reglamento de copropiedad, así como las limitaciones de las normas que se pueden incorporar y las prohibiciones impuestas al titular del proyecto, a la asamblea de copropietarios, al administrador y al comité de administración. Asimismo, señala que efectuada la recepción definitiva y antes de la ocupación del primer copropietario, el propietario del condominio deberá designar al primer administrador quien levantará acta de las condiciones y estado de funcionamiento de las instalaciones de los bienes comunes.

Dispone la entrega y archivo de documentos del condominio y que, enajenado el 66% de un condominio nuevo, se debe convocar a la primera asamblea extraordinaria y el primer administrador deberá rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con el propietario que dictó el primer reglamento, presentará un informe detallado y documentado. En dicha asamblea los copropietarios deberán adoptar acuerdos sobre la mantención, modificación o sustitución del primer reglamento, la ratificación del plan de emergencia y la ratificación o reemplazo del administrador.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. Del diputado Osvaldo Urrutia para reemplazar en el inciso cuarto las palabras “se deberá efectuar” por “se deberá realizar”

2. De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para agregar a continuación de la letra c) del inciso final, reemplazando el punto y aparte por un punto y seguido la siguiente frase: “El cargo de administrador deberá reemplazarse en todo caso de acuerdo a lo establecido en el inciso segundo del artículo 18.”.

El señor **Gazitúa** destacó que la disposición si bien proviene de la ley vigente, el inciso segundo³ tiene su origen en la ley N° 20.808 que Protege la Libre Elección de los Servicios de Cable, Internet o Telefonía, precisamente para evitar el acuerdo de exclusividad y, a su vez, descansa en la Ley de Libre Competencia que recomienda que se establezcan normas que aseguren la libre elección en la contratación de servicios de comunicación. Aseguró que se trata de normas que deben mantenerse porque constituyen un avance en la legislación.

Manifestó que la referencia al primer administrador era nueva y se consagra que la persona natural o jurídica propietaria del condominio tiene que nombrar al primer administrador. Explicó que, a continuación, expresa la norma que el propietario del condominio debe hacer entrega al primer administrador en soporte digital y material de la carpeta del condominio cuyo contenido precisa el mismo inciso. Aclaró que se entiende que la carpeta va pasando de mano a mano y en ella va la historia de la copropiedad, comprende documentos que deben estar siempre a disposición de quien lo requiera, agregándose copia de las actas porque las originales las lleva la asamblea.

Agregó que se consagra que la primera asamblea extraordinaria de copropietarios tendrá lugar enajenado el 66% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo y, en dicha oportunidad, el primer administrador debe rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con el propietario del condominio que dictó el primer reglamento, presentará un informe a la asamblea, detallado y documentado.

Señaló que la indicación individualizada con el número 2) hacía remisión al artículo 18 con el objeto de que en el reemplazo del administrador se apliquen las mismas reglas de designación de cualquier otro administrador. No obstante, señaló que se entiende que igualmente debe remitirse al artículo 18.

El señor **Gálvez** acotó que podría entenderse que no es necesaria la escritura pública.

³ 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.

El diputado **Winter** hizo presente que cuando el administrador es designado por la inmobiliaria podría haber un problema de roles que tiene que ver principalmente con las múltiples dificultades que surgen con los edificios nuevos.

El señor **Gazitúa** destacó que la primera asamblea extraordinaria tiene lugar cuando ya se enajenó el 66% de los derechos, oportunidad en que el primer administrador debe rendir cuenta documental detallada de su gestión, existiendo la opción de que en esa asamblea los copropietarios adopten el acuerdo de no ratificarlo en el cargo, reemplazándolo por otro.

Sometida a votación la indicación individualizada con el número 2) fue **rechazada por mayoría de votos**. Votaron a favor la diputada Erika Olivera y el diputado Gonzalo Winter, en contra se pronunciaron los diputados Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena y Osvaldo Urrutia, en tanto se abstuvo el diputado Miguel Ángel Calisto (2-5-1).

Sometido a votación el artículo en conjunto con la indicación signada con el número 1) fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Posteriormente, a solicitud del diputado Osvaldo Urrutia, en conformidad a la letra b) del número 2) del artículo 266 y al inciso segundo del artículo 278 del Reglamento de la Corporación y por la unanimidad de los presentes, se procedió a la **reapertura del debate**.

El mismo señor diputado formuló una enmienda, en atención a la aprobación de la indicación al artículo 43, que versa sobre la misma materia, para reemplazar, en el inciso quinto del artículo 9° la frase "de los documentos individualizados en el artículo 40 de esta ley" por la frase "de los documentos individualizados en los artículos 40 y 43 de esta ley".

El diputado **Osvaldo Urrutia** explicó que se trata de una precisión respecto de cuáles son los antecedentes que forman parte de la carpeta del condominio y en atención a lo aprobado en los artículo 43 y quinto transitorio, se debería incluir la póliza del seguro colectivo.

Sometida a votación la indicación fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Jorge Sabag, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 10

Preceptúa la nulidad de las disposiciones del reglamento que no se ajusten a la normativa legal y reglamentaria o a las características del condominio. De igual forma, se refiere a los efectos de la nulidad y a los titulares de la acción, regula la situación del solicitante que haya sufrido un perjuicio que no fuere reparable únicamente con la declaración de nulidad y el procedimiento judicial.

El señor **Gazitúa** sostuvo que esta norma apunta a que exista un mecanismo claro para impugnar disposiciones del reglamento de copropiedad que sean contrarias a la ley y que puedan originar perjuicio a algún copropietario. Para ello, se establece un procedimiento y se regula el caso que la parte solicitante sufra un perjuicio no reparable con la declaración de nulidad, en cuyo caso, el tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá proponer enmiendas a disposiciones del reglamento. Dicha propuesta deberá

ser ratificada por la asamblea de copropietarios dentro del plazo que determine el tribunal. En caso de no existir pronunciamiento de la asamblea dentro del plazo, se entenderá aprobada la propuesta y se procederá al reemplazo de las cláusulas del reglamento.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 11

Dispone la aplicación supletoria del reglamento para las materias que no se regulen en el reglamento de copropiedad.

Sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 12

Establece como órganos de administración de la copropiedad a la asamblea de copropietarios, al comité de administración, al administrador y al subadministración.

El señor **Gazitúa** señaló que esta norma no innova respecto a la legislación vigente, solo ordena los órganos de administración ya existentes.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 13

Define la asamblea de copropietarios y regula la adopción de acuerdos en sesiones ordinarias o extraordinarias, sin perjuicio de las consultas por escrito y de las sesiones informativas.

- Las diputadas Castillo y Girardi y el diputado Winter presentaron una indicación para agregar en el inciso primero, a continuación del punto y aparte que pasa a ser punto y seguido, la siguiente frase: "Se entenderá como la expresión de la voluntad de los copropietarios y por lo tanto máximo órgano resolutivo."

El diputado **Winter** comentó que la indicación se explica así misma y deja en claro el rol y la condición de órgano superior de la asamblea de copropietarios, aun cuando cualquier interpretación racional del artículo 2° lo entendería de ese modo.

Sometida a votación la indicación fue **rechazada por no alcanzar el quórum de aprobación** exigido en el artículo 199 del Reglamento de la Corporación, esto es, mayoría absoluta de los diputados participantes en la votación. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados Carlos Abel Jarpa, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter, en contra se pronunciaron los diputados Sergio Bobadilla, René Manuel García e Iván Norambuena, en tanto se abstuvieron el diputado Miguel Ángel Calisto y la diputada Erika Olivera (3-3-2).

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 14

Regula la celebración y contenido de las sesiones ordinarias y extraordinarias y señala que en las primeras la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión, entregar balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición los verificadores de cada gasto entregando copia informada de las cuentas, cartolas y respaldo de pago de los seguros. Asimismo, dispone en las sesiones ordinarias la aprobación del balance, la designación, reelección, o renuncia de los miembros del comité y la designación o remoción del administrador o subadministrador y señala que podrá tratarse cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, adoptándose los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

Precisa que 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, al menos 10% de los derechos en el condominio, y en ellas, solo podrán tratarse temas incluidos en la citación. De igual forma, menciona las materias que podrán discutirse en las sesiones extraordinarias.

Se formularon las siguientes indicaciones al inciso primero:

1. De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para reemplazar la frase “una vez por año”, por “cada seis meses”.

2. Del diputado Osvaldo Urrutia para incorporar entre los vocablos “de” y “seguro”, suprimiendo la palabra “los” que le antecede, la frase “las certificaciones y”.

El señor **Gazitúa** expresó que el listado que contempla este artículo era bastante similar al de la ley vigente, aun cuando aparecen un par de materias nuevas respecto de la sesión extraordinaria y para la asamblea ordinaria.

Explicó que la indicación individualizada con el número 1) pretende reducir a seis meses la cuenta documentada, lo que se discutió en el primer trámite, sin embargo, se optó por su carácter anual en atención a las observaciones que hicieron presente los administradores.

El diputado **Winter** expresó que existen muchas personas que habitan y participan en el edificio sin ser propietario y con la indicación se dinamiza la toma de decisiones, dándole más posibilidades a los vecinos -sobre todo lo que están en minoría- de encontrarse con la ocasión de incidir en éstas. Además, acotó que estas prácticas ayudaban a hacer costumbre la democracia interna del edificio.

El diputado **Osvaldo Urrutia** manifestó que la iniciativa entrega la posibilidad de citar con bajo quórum a sesiones extraordinarias con un listado amplio de temas, entonces, citar cada seis meses para hacer un balance de ingreso y egreso con todo lo que ello implica, se vislumbra como algo innecesario.

Respecto a su indicación, precisó que se entrega al administrador la oportunidad de informar a la asamblea las gestiones realizadas en relación a las certificaciones.

El señor **Gazitúa** concordó con el diputado Osvaldo Urrutia, en atención a que la rendición anual de cuentas consiste precisamente en poner en conocimiento de la asamblea la mayor información posible, además, de que las certificaciones de gas y ascensores siempre deben realizarse.

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 1) fue **rechazada por mayoría de votos**. Se pronunció a favor el diputado Gonzalo Winter, en contra se pronunciaron los diputados Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel

García, Iván Norambuena y la diputada Erika Olivera, en tanto se abstuvo el diputado Carlos Abel Jarpa (1-5-1).

Sometido a votación el artículo en conjunto con la indicación signada en el número 2) fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 15

Prescribe la constitución de las sesiones ordinarias y extraordinarias, las materias que se puede tratar, el quórum mínimo para la constitución y para adoptar acuerdos. Establece 3 quórum según la materia a tratar, exigiendo para la constitución de asamblea ordinaria al menos 33% de los derechos en el condominio y mayoría absoluta de los asistentes para adoptar acuerdos; para la constitución de asamblea extraordinaria se requiere mayoría absoluta de los derechos en el condominio y la misma mayoría para los acuerdos, y para la asamblea extraordinaria de mayoría reforzada se requiere tanto para su constitución como para la adopción de acuerdos mayoría de derechos equivalente al 66%.

Asimismo, dispone que materias podrán ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica y lo especifica también para los condominios de viviendas sociales, regula el envío de la consulta, los antecedentes que se deben adjuntar y el plazo para la aceptación o rechazo de los copropietarios, lo que no obsta, a que la materia sometida a consulta deba ser expuesta en sesión informativa que no requiere quórum para constituirse.

Señala que solo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir a los acuerdos que se adopten. De igual forma, prescribe que el presidente del comité de administración, o quien la asamblea designe, deberá levantar acta de las sesiones y de las consultas por escrito. En ellas, se deberá dejar constancia de los acuerdos adoptados, especificando el quórum de constitución y de adopción de acuerdos.

Dispone que a las sesiones extraordinarias de asamblea para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad, salvo que se refieran a las letras d) y f)⁴ del numeral 3 del cuadro del inciso primero y a las extraordinarias de mayoría reforzada, debe asistir un notario que certificará el acta respectiva y si la naturaleza del acuerdo lo requiere deberá reducirse a escritura pública.

El señor **Gazitúa** precisó que en la iniciativa se rebajaron los quórum establecidos en la ley vigente y que, en primer lugar, se señalan las materias que son objeto de sesión ordinaria, cuyo quórum mínimo de constitución es quienes concurren, debiendo representar, al menos, 33% de los derechos en el condominio, y el quórum mínimo para la adopción de acuerdos asciende a mayoría absoluta de los asistentes.

En segundo lugar, se tratan las materias objeto de sesión extraordinaria de mayoría absoluta, cuyo quórum de constitución corresponde a las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio y el quórum mínimo para adoptar acuerdos es de mayoría absoluta de derechos.

En tercer lugar, se tratan las materias objeto de sesión extraordinaria de mayoría reforzada, cuyo quórum de constitución corresponde, al menos, a las personas que representen 66% de los derechos del condominio, al igual que para adoptar acuerdos.

En relación al inciso segundo y la figura de la consulta por escrito que ya existe en la normativa vigente, indicó que se hacen ciertas precisiones

⁴ d) Reconstrucción o demolición del condominio.

f) Cambio de destino de las unidades del condominio.

procedimentales para aclarar su funcionamiento, siendo una de las innovaciones más importantes aquella que permite que exista una sesión informativa para que se genere debate y se aclaren dudas, especialmente, si son materias que requieren de algún quórum mayor, siempre en el entendido de que la consulta por escrito debe alcanzar igualmente los quórums señalados.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para modificar en el cuadro del artículo 15, en la fila 1), referida a la sesión ordinaria, en la columna 3, sobre el quórum de constitución, eliminando la frase “debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio.”, y pasando la coma a ser punto.

2. De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para modificar en el cuadro del artículo 15, en la fila 2), columna 3, reemplazando la frase “la mayoría absoluta de los derechos del condominio.” por “al menos, el 33% de los derechos en el condominio.”.

3. Del diputado Kast para incorporar en el numeral 2) entre las “materias que pueden tratarse en la sesión” la siguiente letra h):

“h) cambio de destino de las unidades del condominio.”.

4. De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para modificar el inciso primero del artículo 15 en el siguiente sentido:

a) En la fila 3), columna 3, para reemplazar la frase “el 66% de los derechos del condominio.” por “la mayoría absoluta de los derechos del condominio.”.

b) En la fila 3), columna 4, para reemplazar la frase “Mayoría reforzada de derechos equivalente al 66%.”, por “la mayoría absoluta de los derechos del condominio.”.

5. Del diputado Kast para eliminar en el numeral 3) entre las “materias que pueden tratarse en la sesión” la letra f), pasando la letra g) a ser f) y así sucesivamente:

6. De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para incorporar el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando el actual inciso a ser tercero y así sucesivamente:

“En ningún caso, el porcentaje máximo de votos que puede ejercer cada propietario o su representante en cada decisión, podrá exceder de un 33% del total de los votos, sin importar el porcentaje de propiedad que tenga sobre el condominio. En el evento de exceder ese porcentaje de propiedad, se considerará en cada deliberación, que su voto corresponde al 33% del total, debiendo calcularse los demás votos en proporción al 67% restante.”.

7. Del diputado Kast para reemplazar en el inciso segundo el párrafo “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,” por “Las materias indicadas en el cuadro precedente podrán ser objeto de consulta por escrito o por vía electrónica.”.

8. Del diputado Winter para agregar en el inciso segundo luego de la frase “vía electrónica”, la frase “que permita asegurar fehacientemente la identidad del solicitante,”

9. Del diputado Kast para agregar el siguiente inciso cuarto, nuevo, pasando el actual cuarto a ser quinto y así sucesivamente:

“En el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además, de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la ley.”.

10. Del diputado Winter para añadir en el nuevo inciso cuarto a continuación del punto aparte que pasa a ser seguido, el siguiente párrafo: “Así mismo, en el evento que se requiera de alguna certificación notarial, ésta podrá efectuarse respecto del soporte digital o electrónico en que conste su realización y contenido. Se entenderá garantizada la identificación siempre que el usuario ingrese a la sesión utilizando un correo electrónico debidamente inscrito en el registro de copropietarios y acompañe algún medio de identificación idóneo”.

11. Del diputado Winter para añadir en el inciso penúltimo, a continuación de la palabra “foliado”, la frase “o digital, que asegure su respaldo fehaciente”.

12. Del diputado Winter para agregar, en el inciso penúltimo, luego de la frase “ser firmadas” lo siguiente: “de forma presencial o electrónica”.

13. Del diputado Winter para reemplazar, en el inciso final la palabra “notario” por “ministro de fe de los señalados en el artículo 73”.

El diputado **Winter** señaló que las indicaciones de su autoría al inciso primero buscan rebajar todos los quórumos en un grado, lo que lleva a la eliminación de la mayoría reforzada.

El señor **Gálvez** hizo presente que de aprobarse estas indicaciones implicarían, por ejemplo, aprobar el balance con una mínima asistencia.

El señor **Gazitúa** de los otros incisos del artículo, destacó novedoso el hecho de que no se requerirá sesión extraordinaria de asamblea para 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 ni tampoco para la constitución de derechos de uso y goce sobre estacionamientos para personas con discapacidad, cuando el reglamento contemple normas para su asignación a quienes acrediten la mencionada condición.

El diputado **Kast** estimó que la acreditación de la condición de discapacidad debería ser de acuerdo a la normativa oficial para el uso de estacionamientos de discapacidad sin que baste sólo un certificado médico.

El señor **Gazitúa** acotó que el artículo 60 del proyecto hace alusión a la ley N° 20.422, que Establece Normas sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de las Personas con Discapacidad.

El diputado **Winter** señaló que la indicación signada como número 6) pretendería evitar la potencialidad de que un solo propietario dueño de la totalidad del edificio o de un porcentaje mayor al 50% tenga la capacidad de tomar decisiones que impacten -en exceso- en la vida del resto de los copropietarios, dejándolos en una situación de desmedro. Tal es el caso, de los departamentos destinados a arriendos informales en que una persona compra 50% o más de los derechos en el condominio y, en consecuencia,

puede decidir por todos, aunque ni siquiera viva en el edificio. Esta indicación, agregó, genera una corrección democrática en defensa de las minorías.

El diputado **Oswaldo Urrutia** advirtió que la regla general era que tanto los derechos como los deberes que tienen los copropietarios en los bienes comunes de un condominio son proporcionales a los derechos en la propiedad. Sentenció que de aprobarse la indicación sería fuente de conflictos entre los copropietarios al desatender parte de sus derechos para la adopción de acuerdos, pero cobrándole los gastos en los bienes comunes en proporción a la superficie que tienen, es decir, no hay correlación entre derechos y deberes.

El diputado **Winter** argumentó que el derecho esencial del propietario era el uso y goce de los bienes y ello no se afecta con la indicación. Lo que se pretende es evitar que una persona tenga una porción de la propiedad que le otorgue poder absoluto por sobre el resto de los propietarios. De hecho, esto es algo que ocurre también en las sociedades anónimas donde hay normas que protegen a los accionistas minoritarios. Asimismo, se intenta evitar que los edificios se transformen en hoteles “piratas”, donde la minoría -que en realidad es la mayoría que vive en el edificio- no tiene la posibilidad de contrarrestar el voto del propietario mayoritario que destina sus unidades al arriendo temporal, lo que constituye una discriminación en función del uso del departamento.

El señor **Gazitúa** señaló que la indicación provocaría que en las votaciones un propietario tenga una determinada proporción de derechos en el condominio pero al pagar los gastos comunes sigue teniendo la proporción correspondiente a la cantidad de unidades que son de su propiedad. Ello, podría generar una distorsión importante y conflictos internos en la comunidad porque en una asamblea pueden adoptarse decisiones que va a tener que asumir ese propietario mayoritario.

Acotó que el proyecto plantea, en otros artículos, algunas medidas en el sentido de la indicación, tal es el caso, de la asamblea informativa que tiene lugar aunque haya un solo propietario.

Explicó que la indicación 7) pretendía que la consulta por escrito no quede restringida a determinadas materias de la asamblea sino que a cualquiera de ellas, siempre con los resguardos de cumplir con los quórum correspondientes a cada tipo de asamblea y con la figura de la sesión informativa para que exista una instancia de debate y de aclaración de dudas. Agregó que esta enmienda se refiere a la consulta por escrito o vía electrónica para todos los condominios y respecto de todas las materias de los numerales 1) 2) y 3), sin distinguir literales o tipo de condominios.

En el inciso siguiente se señala que la consulta se entenderá aprobada cuando tenga la aceptación por escrito o vía electrónica de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate. Catalogó como pertinente que cualquier materia pueda ser objeto de consulta por escrito porque están los resguardos de cumplir con los quórum y con la sesión informativa.

El diputado **Kast** expresó que el objetivo de dicha indicación consistía en facilitar las resoluciones que se toman en todos los condominios porque sin duda es un obstáculo la disposición presencial, sobre todo cuando se trata de un gran número de viviendas. En esa línea, destacó que se deben empezar a generar herramientas coincidentes con las posibilidades tecnológicas disponibles, sin pasar a llevar la representatividad y los quórum que fija la ley.

El diputado **Winter** puntualizó que las indicaciones signadas en el los numerales 8), 10), 11), 12) y 13) provienen de un llamado de la sociedad civil en el sentido de la importancia de considerar en la discusión de la iniciativa la digitalización de los

trámites, necesidad que ha quedado en su máxima evidencia en la pandemia que nos aqueja.

El señor **Gazitúa** respondió que sería el reglamento el instrumento que deberá precisar, sin ser adecuado que se consagre casuística en la ley.

Respecto de la indicación 11), el diputado **Winter** acotó que permitiría generar un libro de actas digital o electrónico lo que genera mejores prestaciones que un libro físico que puede perderse o destruirse por múltiples causas. En cuanto a la indicación del número 12), explicó que pretende que las actas puedan-ser firmadas de forma presencial o electrónica.

El señor **Gazitúa** manifestó que vía reglamento se deberán precisar los elementos necesarios para llevar el historial del libro y resguardar su información.

El diputado **Winter** acotó que la indicación señalada en número 13) pretendía permitir que a las sesiones de asamblea a que se refiere este inciso pueda asistir no sólo un notario sino que un ministro de fe para certificar el acta respectiva.

El señor **Gazitúa** consideró lógico que si se debe reducir a escritura pública intervenga un notario desde el principio y no otro ministro de fe.

El diputado **Winter** argumentó que el notario deberá dar fe de lo que certifica el ministro que asistió y veló que se cumplieran los requisitos en la asamblea.

La diputada **Castillo** hizo presente la necesidad de hacer concordante esta norma con lo preceptuado en el artículo 73, ya aprobado.

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 1) fue **rechazada por mayoría de votos**. Se pronunció a favor el diputado Gonzalo Winter, en contra se pronunciaron los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Iván Norambuena, Erika Olivera y Osvaldo Urrutia, en tanto se abstuvo el diputado Carlos Abel Jarpa (1-6-1).

Puesta en votación la indicación individualizada con el número 2) fue **rechazada por mayoría de votos**. Se pronunció a favor el diputado Gonzalo Winter, en contra se pronunciaron los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Iván Norambuena, Erika Olivera y Osvaldo Urrutia, en tanto se abstuvo el diputado Carlos Abel Jarpa (1-6-1).

Sometida a votación la indicación signada con el número 3) fue **rechazada por no alcanzar el quórum de aprobación** exigido en el artículo 199 del Reglamento de la Corporación, esto es, mayoría absoluta de los diputados participantes en la votación. Se pronunciaron por la negativa los diputados Sergio Bobadilla, René Manuel García, Iván Norambuena y Osvaldo Urrutia y se abstuvieron los diputados (a) Miguel Ángel Calisto, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera y Gonzalo Winter (0-4-4).

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 4) fue **rechazada por mayoría de votos**. Se pronunció a favor el diputado Gonzalo Winter, en contra votaron los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Iván Norambuena, Erika Olivera y Osvaldo Urrutia, en tanto se abstuvo el diputado Carlos Abel Jarpa (1-6-1).

La indicación individualizada en el número 5) se tuvo **por rechazada** en virtud del artículo 296 del Reglamento de la Corporación en cuanto resulta contradictoria con las ideas aprobadas.

Puesta en votación la indicación individualizada con el número 6) fue **rechazada por mayoría de votos**. Se pronunció a favor el diputado Gonzalo Winter, en contra se pronunciaron los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Iván Norambuena, Erika Olivera y Osvaldo Urrutia, en tanto se abstuvieron los diputados Carlos Abel Jarpa y Guillermo Teillier (1-5-2).

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 7) fue **aprobada por mayoría de votos**. Se pronunciaron a favor los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter, en tanto se abstuvo el diputado Guillermo Teillier (8-0-1).

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 8) fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Enrique Van Rysselberghe y Gonzalo Winter (8-0-0).

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 9) fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 10) fue **rechazada por no alcanzar el quórum de aprobación** exigido en el artículo 199 del Reglamento de la Corporación, esto es, mayoría absoluta de los diputados participantes en la votación. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados (a) Natalia Castillo, Fidel Espinoza, Carlos Abel Jarpa y Gonzalo Winter, en tanto se abstuvieron los diputados (a) René Manuel García, Karin Luck, Iván Norambuena y Enrique Van Rysselberghe (4-0-4).

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 11) fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Enrique Van Rysselberghe y Gonzalo Winter (8-0-0).

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 12) fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Enrique Van Rysselberghe y Gonzalo Winter (8-0-0).

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 13) fue **aprobada por mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados (as) Natalia Castillo, Fidel Espinoza, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck y Gonzalo Winter, en tanto se abstuvieron los diputados René Manuel García, Iván Norambuena y Enrique Van Rysselberghe (5-0-3).

Puesto en votación el artículo 15 fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 16

Regula la citación a asamblea, el procedimiento en caso de que no se reúnan los quórum para sesionar o para adoptar acuerdos y el lugar de realización de las asambleas.

Sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 17

Prescribe que en la primera sesión de asamblea de copropietarios se debe designar al comité de administración, regula la designación, las atribuciones y duración. Detalla quienes podrán ser designados como miembros y prescribe que, a falta de acuerdo, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo. Asimismo, permite al reglamento de copropiedad establecer un porcentaje de descuento en los gastos comunes a los miembros del comité de administración.

Asimismo, faculta al comité para dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen discriminación arbitraria respecto de sus ocupantes, así como imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento.

Dispone que el presidente del comité de administración deberá mantener bajo custodia el libro de actas, una copia del archivo de documentos del condominio y a disposición de la comunidad un libro de novedades, en el que se pueda dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y registrarse reclamos y solicitudes. Precisa que las solicitudes efectuadas al administrador o al comité de administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de veinte días corridos.

Se presentaron las siguientes indicaciones al inciso cuarto:

1. Del diputado Osvaldo Urrutia para incorporar en la letra b) entre las expresiones “personas” y “jurídicas”, la frase “naturales o”.

2. De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para agregar una letra c), nueva, del siguiente tenor:

“c) Los arrendatarios del condominio, salvo disposición de los propietarios de sus respectivas unidades, expresada de acuerdo a las reglas que para este efecto determine el reglamento.”.

El señor **Gazitúa** precisó que la novedad de este artículo consistía en la designación de los miembros del comité por sorteo en caso que no haya interesados. Ello debido a la dificultad para nombrarlos, solo pudiendo eximirse del sorteo quienes fueron parte de ese órgano. Así, se recoge la idea de que todos los copropietarios, en algún momento, sean parte del comité y no participen siempre los mismos. De igual forma, es novedosa la posibilidad que los miembros del comité tengan un descuento en los gastos comunes como una retribución por la función que desempeñan. Además, se instala la idea de que las normas para el buen uso del condominio tienen que evitar las discriminaciones arbitrarias y, por último, se crea el libro de novedades que no está en la ley vigente.

El diputado **Winter** explicó que la indicación de su autoría intenta que sean miembros del comité los arrendatarios, salvo que el propietario haya establecido de manera explícita lo contrario, con la finalidad de entregar dinamismo a la función del comité y permitir que cuente con personas que tengan la voluntad de participar.

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 1) fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Puesta en votación la indicación signada con el número 2) fue **rechazada por mayoría de votos**. Se pronunciaron a favor los diputados Guillermo Teillier y Gonzalo Winter, en contra se pronunciaron los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Iván Norambuena, Erika Olivera y Osvaldo Urrutia, en tanto se abstuvieron los diputados Miguel Ángel Calisto y Carlos Abel Jarpa (2-5-2).

Puesto en votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 18

Regula la designación del administrador, la prohibición de que integre el comité de administración y la duración en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de ella.

- Las diputadas Castillo y Girardi y el diputado Winter formularon una enmienda para agregar un inciso segundo del siguiente tenor:

“Se prohíbe a las personas, bien sean jurídicas o naturales, que se desempeñen como administradores de uno o más condominios, participar en empresas relacionadas, filiales o coligadas que tengan por objeto el arrendamiento, la explotación o la enajenación a cualquier título de bienes raíces o el desarrollo de cualquier tipo de proyectos inmobiliarios.”.

El señor **Gazitúa** expresó que la novedad del artículo consistía en ordenar la figura del primer administrador, designado por el propietario, sin perjuicio, de que en la primera asamblea extraordinaria se revoque la designación de éste.

Puesta en votación la indicación fue **rechazada por mayoría de votos**. Se pronunciaron en contra los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Iván Norambuena, Erika Olivera y Osvaldo Urrutia, en tanto se abstuvieron los diputados Carlos Abel Jarpa, Guillermo Teillier y Gonzalo Winter (0-6-3).

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 19

Prescribe que el administrador o subadministrador podrán desempeñarse a título gratuito u oneroso, debiendo mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios y su remuneración u honorarios será fijada por el comité de administración.

El señor **Gazitúa** mencionó que esta norma dispone que el administrador puede ser contratado a título gratuito u oneroso, y en ambos casos, se exige que mantenga vigente su inscripción en el Registro Nacional de Administradores de Condominios. Adicionalmente, explicó que este artículo se relaciona con el procedimiento sancionatorio aplicable a los administradores.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 20

Detalla las funciones del administrador.

El diputado Teillier presentó las siguientes Indicaciones:

1. Para sustituir el numeral 10) por el siguiente:

“10) Contratar a los trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del comité de administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la asamblea de copropietarios. En caso de poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad deberá contar con el acuerdo previo de la asamblea de copropietarios.”.

2. Para agregar en el numeral 12) después del punto y aparte que pasa a ser coma, la siguiente frase: “previo acuerdo del comité de administración.”.

El señor **Gazitúa** comentó que el listado de funciones del administrador aparece mucho más detallado que en la ley vigente y destacan las precisiones sobre la suspensión de los servicios domiciliarios, sobre la celebración de contratos de trabajo y la entrega de la información que requiera el registro nacional de administradores para llevar un inventario de quiénes son los administradores y el cumplimiento de determinadas materias.

El diputado **Oswaldo Urrutia** se mostró contrario a la indicación individualizada con el numeral 1) toda vez que las facultades que tienen los administradores siempre deben contar con el acuerdo del comité de administración. Recordó que la asamblea de copropietarios se reúne una vez al año o máximo dos, lo que no se condice con la urgencia que puede representar despedir a algún trabajador.

Asimismo, opino que exponer las razones del despido en asamblea podría ir en desmedro del propio trabajador, sin perjuicio, de que el despido obedezca a una razón técnica basado en lo que dice la ley, que debe estar tomada y amparada bajo el comité administración y ejecutada por el administrador.

El diputado **Teillier** explicó que la enmienda del número 2) tenía por objeto requerir el acuerdo del comité para contratar seguros.

El señor **Gazitúa** consultó si la falta de acuerdo de dicho órgano, podría devenir en que el edificio nunca contrate los seguros.

Puesta en votación la indicación signada con el numero 1) fue **rechazada por mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados Guillermo Teillier y Gonzalo Winter, en contra votaron los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Iván Norambuena, Erika Olivera y Oswaldo Urrutia, en tanto se abstuvo el diputado Carlos Abel Jarpa (2-5-1).

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 2) fue **aprobada por mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados (a) Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter y en contra votó el diputado Sergio Bobadilla (7-1-0).

Puesto en votación el artículo 20 fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 21

Establece la obligación del administrador de rendir cuenta mensual documentada y pormenorizada de su gestión ante el comité de administración y ante la asamblea en cada sesión ordinaria y al término de su administración. Asimismo, detalla lo que debe consignar en cada cuenta que rinda.

El señor **Gazitúa** precisó que esta disposición exige mayor detalle en la rendición de cuentas, dejando claro su periodicidad mensual ante el comité de administración y anual ante la asamblea, sin perjuicio, de rendir cuenta una vez que haya finalizada su administración. La ley vigente prescribe que el administrador debe rendir cuenta en las épocas que se le hayan fijado y cada vez que lo solicite la asamblea o el comité de administración y al término de su gestión.

En consecuencia, este artículo ordena la época de rendición de cuenta y profundiza la documentación que se requiere al efecto.

El diputado **Oswaldo Urrutia** señaló que habría sido recomendable precisar el tipo de documentación, porque muchas veces la comunidad desconoce que antecedentes deben ser rendidos. Estimó fundamental requerir el registro al día del pago de las cotizaciones previsionales.

El señor **Gazitúa** respondió que se debe considerar que el reglamento de la ley, podría profundizar y detallar la documentación a que alude el artículo.

El diputado **Winter** observó que no existe claridad respecto de las sanciones aplicables para el caso de incumplimiento de las obligaciones que impone este y otros artículos de la iniciativa.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 22

Dispone la obligación del administrador de elaborar un presupuesto estimativo de las obligaciones económicas para un período de 12 meses, así como de cualquier otro gasto extraordinario posible de estimar. Señala que en dicho presupuesto deberá informarse el monto disponible en el fondo común de reserva y si se proyecta hacer uso de este para cubrir tales gastos. El presupuesto deberá especificar la proyección de ingresos y precisar si se estima necesario efectuar un recargo en el cobro de los gastos comunes para solventar las obligaciones proyectadas.

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

El señor **Gazitúa** destacó que esta norma tiene como referente un artículo de la ley vigente que establece la facultad del administrador de confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados. Con esta disposición se establece como un deber la elaboración del presupuesto estimativo en un periodo de doce meses y no por año calendario para darle mayor movilidad y holgura en su confección.

Resaltó que la aprobación de un presupuesto estimativo no significa que se autorizan todos los gastos porque si se requiere asamblea extraordinario con quórum determinado, habrá que cumplir con ello. Además, se debe considerar que existen gastos

extraordinarios que no se pueden programar como los que tiene su origen en un caso fortuito.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 23

Permite al reglamento de copropiedad o a la asamblea establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. La subadministración tendrá por objeto velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes, pudiendo decidir y efectuar acciones directas para ello, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto, no obstante, 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.

Puesto en votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 24

Regula la administración de condominios que cuenten con más de 200 unidades con destino habitacional y señala que los condominios con destino habitacional conformados únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades, no requerirán subadministraciones pero deberán contemplarse ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio.

El diputado **Winter** señaló que este artículo es una innovación cuyo contenido si bien es muy necesario, a su juicio, debería encontrarse contenido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y no en este proyecto.

El diputado **Calisto** consultó si existe una limitante al número de unidades con destino habitacional.

El señor **Gazitúa** respondió que hay que distinguir los dos incisos contenidos en esta disposición. El primero hace referencia a condominios que cuentan con más 200 unidades, no habla de 200 unidades en un solo edificio. Es así que podría tratarse de tres torres de edificio con 70 unidades cada una, en cuyo caso, se exige una subadministración para cada torre, porque lo que se decida hacer en el ascensor de la torre A no le empece a la torre C, o bien, podría tratarse de un condominio de casas.

El segundo inciso alude a una edificación con más de 200 unidades, sin necesidad de una subadministración pero sí en esa única edificación deben existir bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, por ejemplo, que cuente con más de una acceso o conserjería, entre otros.

Resaltó que el límite de las unidades que se pueden edificar en un predio depende de las normas urbanísticas, específicamente del plan regulador respectivo.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 25

Regula la hipoteca o gravamen sobre las unidades de un condominio en etapa de proyecto o en construcción.

El señor **Gazitúa** explicó que la nueva redacción es equivalente a la norma vigente contenida en artículo 16 en el sentido de que una hipoteca o gravamen constituido sobre una unidad se extenderá a los derechos que correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción, aun cuando no se exprese.

Sometido a votación, sin mayor debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 26

Permite dar en arrendamiento, ceder la tenencia o gravar los bienes de dominio común previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, asimismo regula cuando dichos bienes podrán enajenarse.

El señor **Gazitúa** precisó que este artículo en general sigue las mismas reglas de la ley vigente en la materia, siendo la única innovación que cuando la enajenación implique alteración en el número de unidades de un condominio o la modificación de sus superficies producto de ampliaciones afectando el porcentaje de derechos de cada copropietario sobre los bienes comunes, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (11-0-0).

Artículo 27

Regula el uso de las unidades y prohíbe ejecutar acto que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, así como provocar ruidos en las horas destinadas al descanso, ni almacenar materias que puedan dañar a otras unidades o a los bienes comunes.

Dispone que la infracción a estas obligaciones se sancionará con multa, regula la denuncia de estas infracciones y el procedimiento sancionatorio. Agrega que serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones el autor y el propietario de la unidad, sin perjuicio del derecho de este de repetir contra el infractor.

El señor **Gazitúa** mencionó que se trata de modificaciones menores de carácter formal, específicamente de redacción. En ese sentido, en el régimen sancionatorio se hace referencia al procedimiento aplicable y hace imperativo a la administración dar a conocer a la comunidad los reclamos mediante circulares, avisos u otros medios.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 28

Regula la asignación del uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios de los bienes comunes, conforme el reglamento o a un acuerdo de la asamblea de copropietarios. Señala que, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad o por 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.

El señor **Gazitúa** mencionó que se trata de modificaciones menores respecto de la legislación vigente.

Sometido a votación sin mayor debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 29

Dispone el uso y goce exclusivo de derechos pero no autoriza al copropietario titular a efectuar construcciones o alteraciones o cambiar su destino, salvo autorización de la asamblea extraordinaria y permiso de la dirección de obras municipales.

El señor **Gazitúa** señaló que la normativa vigente podría inducir a pensar que no se requiere autorización de la asamblea, sin embargo, con esta propuesta se clarifica que junto al permiso de la dirección de obras municipales es indispensable contar con la autorización de la asamblea extraordinaria.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 30

Expresa que la asignación en uso y goce exclusivo podrá ser pura y simple o sujeta a modalidades y deberá singularizar la unidad a la cual corresponda, asimismo las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad que recaigan en terrenos y bienes comunes deberán inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador.

El señor **Gazitúa** indicó que se trata de un artículo nuevo que clarifica que las asignaciones pueden ser puras y simples o sujetas a modalidades y que se debe singularizar la unidad que corresponde, por ejemplo, tal estacionamiento pertenece a determinada unidad.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 31

Regula el cobro de los gastos comunes y el contenido del aviso

- Las diputadas Castillo y Girardi y el diputado Winter presentaron una enmienda para agregar un inciso segundo, nuevo, del siguiente tenor:

“No se considerará parte del gasto común, el cobro de las multas establecidas en esta ley y en el reglamento de copropiedad.”.

El señor **Gazitúa** indicó que la diferencia entre este artículo y la ley vigente consistía en que en el aviso de cobro debe constar -no solo- la proporción en que el

copropietario debe contribuir a los gastos comunes, sino también al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeude a la fecha. Sin perjuicio, de que en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio a fin de entregar mayor información a los copropietarios. Lo anterior, no obsta a la información que el administrador debe entregar en la sesión ordinaria, aseguró.

El señor **Gálvez** hizo hincapié en que se instala la idea de obligación económica como género, no obstante, haberse aprobado que el prominente vendedor tiene la obligación de declarar las deudas a la comunidad.

El diputado **Winter** comentó que la indicación intenta evitar que el corte de servicios se genere por cualquier deuda, sino, que sea específicamente por las que se originen en gastos comunes. Agregó que se basa en un fallo de la Corte de Santiago que dictaminó que las multas no constituyen un gasto común por no estar consideradas como tales en la ley y porque por su naturaleza, no representan un desembolso para contribuir a la administración, mantención y reparación de los bienes comunes. Es así, que determinó que existió un acto "arbitrario e ilegal" y, que por lo tanto, una multa no puede ser cobrada dentro de la boleta de gastos comunes, ni menos proceder con el corte de luz. Esta última medida, dice el fallo, solo se puede aplicar frente a una deuda de la administración de la comunidad.

El señor **Gazitúa** indicó que de ser aprobada la indicación implicaría que los cobros deben realizarse de modo separado, es decir, existirían dos cobros distintos complejizando la labor de administración.

El diputado **Oswaldo Urrutia** llamó a tener presente que si una comunidad no paga los servicios básicos que utiliza se hace acreedora de los intereses y multas que acarrea la mora. Luego, cabe cuestionarse si corresponde que toda la comunidad responda por personas que no pagan oportunamente sus obligaciones. A su juicio, a diferencia del fallo, debe quedar expresamente establecido en la ley que las multas y los intereses que nacen del no pago oportuno de los gastos comunes forman parte de éstos.

El diputado **Kast** expresó que existiendo una regulación para las multas deberían considerarse parte del gasto común y fijarse un límite. En caso contrario, puede llegar a convertirse en una herramienta de revancha entre copropietarios.

El señor **Gazitúa** señaló que es el reglamento de copropiedad el que debe regular las multas.

Puesta en votación la indicación fue **rechazada por mayoría de votos**. Se pronunciaron por la negativa los diputados (as) Natalia Castillo, René Manuel García, Karin Luck, Iván Norambuena y Gonzalo Winter, en tanto se abstuvieron los diputados Carlos Abel Jarpa y Enrique Van Rysselberghe (0-5-2).

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Enrique Van Rysselberghe y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 32

Otorga mérito ejecutivo para el cobro de los gastos comunes, tanto a la copia del acta de la asamblea válidamente celebrada autorizada por el comité de administración o, en su defecto, por el administrador, como a los avisos de cobro de estos y demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que, se encuentren firmados por el administrador. Asimismo, entrega reglas para el juicio de cobro.

El señor **Gazitúa** explicó que este artículo hace referencia a normas procedimentales y que se mantiene el carácter de título ejecutivo de la copia del acta de la asamblea y de los avisos de cobro, extendiéndose como novedad a las demás obligaciones adeudadas por los copropietarios.

El diputado **Oswaldo Urrutia** consultó si es copulativo o no el inciso primero, es decir, si se requiere copia de acta de la asamblea y el aviso de cobro, haciendo presente que este último podría no tener respaldo en una asamblea. Propuso revertir la redacción de la disposición en ese aspecto.

El señor **Gazitúa** manifestó que no son copulativos, pues basta con la copia del acta de la asamblea o con el aviso de cobro, considerando que por ejemplo, podría haber cobros en el aviso que no nacen de una asamblea.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. Del diputado Kast para reemplazar el inciso primero por el siguiente:

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

2. De diputado Winter para agregar, en el inciso primero, luego de la frase “se encuentren firmados” la expresión “de forma presencial o electrónica”.

El diputado **Kast** consideró inconveniente que el acta pueda ser autorizada, en defecto, por el administrador considerando que podría referirse a un aumento de gastos comunes.

El diputado **Winter** explicó que la indicación del numeral 2) era concordante con lo aprobado y explicado en la indicación individualizada con el número 12) durante la discusión del artículo 15. Agregó que resulta necesario para el administrador utilizar firma electrónica, por ejemplo, cuando se trata firmar muchos avisos de cobro.

Puesta en votación la indicación signada con el número 1) fue **aprobada por mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados (as) Natalia Castillo, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier y Gonzalo Winter y se abstuvieron los diputados René Manuel García y Oswaldo Urrutia (6-0-2). Por el mismo quórum se tuvo por rechazado el inciso primero del texto propuesto por el H. Senado.

Puesta en votación la indicación signada con el número 2) fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Enrique Van Rysselberghe y Gonzalo Winter (8-0-0).

Sometido a votación el artículo, a excepción del inciso primero, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 33

Dispone que todo condominio debe abrir, mantener y manejar una cuenta corriente o de ahorro.

El señor **Gálvez** expresó que en el inciso primero solo se introduce una modificación formal de redacción respecto de la ley vigente, en cambio, en el inciso segundo, se pretende evitar que los bancos no estén actualizados respecto de las personas autorizadas para actuar ante ellos.

Complementó el señor **Gazitúa** señalando que para requerir a la entidad bancaria la incorporación o eliminación de personas habilitadas para el manejo de las cuentas bancarias del condominio se debe acompañar el acta de la asamblea de copropietarios o del comité de administración, según sea el caso.

El diputado **Oswaldo Urrutia** acotó que es el comité de administración y no el administrador quien debe notificar a la entidad bancaria.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 34

Prescribe que cuando un copropietario no cumpla oportunamente con el pago de los gastos comunes y, en razón de ello, se disminuya el valor del condominio o se origine un riesgo no cubierto por los seguros, deberá responder del daño o perjuicio que pudiere imputarse a su incumplimiento.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 35

Señala que si un copropietario no hace uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común o de la unidad que le corresponda, no queda eximido del pago oportuno de los gastos comunes respectivos.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 36

Prescribe que si el condominio no dispone de sistemas propios de control para el paso del o los servicios de electricidad o de telecomunicaciones, las empresas que los proporcionen deberán suspender el servicio a las unidades cuyos propietarios se encuentren morosos del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de gastos comunes, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del comité de administración, sin embargo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios eléctricos, de telecomunicaciones o de calefacción.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. Del diputado Oswaldo Urrutia para agregar el siguiente inciso final:
"No podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión de ningún servicio domiciliario por mora del pago de los gastos comunes, respecto a deudas devengadas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional y solo mientras éste se encuentre vigente."

2. De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para agregar el siguiente inciso:

“No podrán establecerse sanciones que impliquen el corte o suspensión de servicios básicos, como consecuencia de la morosidad de los gastos comunes, mientras se encuentre vigente una declaración de estado de excepción.”.

3. De las diputadas Castillo y Olivera y de los diputados Bobadilla, Calisto, García, Norambuena, y Osvaldo Urrutia, para agregar el siguiente inciso segundo:

“Asimismo, respecto de aquellas unidades en que residan personas electro dependiente, en caso alguno, podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago los gastos comunes.”.

El señor **Gazitúa** expresó que el artículo propuesto ampliaba el espectro de servicios que pueden ser objeto de cortes, explicitando que en ningún caso podrá solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de ellos.

El diputado **Osvaldo Urrutia** acotó que no es lo mismo un copropietario que cae en mora durante el estado de catástrofe, de aquel que arrastra una deuda anterior a dicha declaración.

El diputado **Winter** señaló que la Ley sobre Copropiedad no se pronuncia respecto de la situación de las personas electro dependiente que no pueden estar sin suministro eléctrico durante el estado de catástrofe aun cuando a consecuencia de la crisis económica, no puedan cumplir con sus obligaciones.

El diputado **García** catalogó como vital cautelar la situación de las personas electro dependiente.

Puesta en votación la indicación signada con el número 1) fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0). En virtud del artículo 296 del Reglamento de la Corporación, en cuanto resulta contradictorio con lo aprobado por el mismo quórum, se tuvo **por rechazada** la indicación individualizada con el numeral 2).

Puesta en votación la indicación signada con el número 3) fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 37

Señala que lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad sobre cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, garantías, privilegios, inhabilidades y apremios aplicables a los deudores atrasados será extensivo en cuanto a los intereses, multas y contribuciones al fondo de reserva.

El señor **Gazitúa** expresó que esta norma pretende aplicar una misma regla en los procesos de cobro al fondo de reserva.

El señor **Gálvez** junto con precisar que en varias partes de la ley se habla de obligaciones económicas entendiéndose por ello los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, enfatizó que en el fondo común de reserva siempre debe dejarse un porcentaje para el pago de cotizaciones y para los derechos previsionales de los trabajadores, de ahí la importancia de permitir ejercer una acción judicial para el caso de no pago de dicho fondo, entendimiento que cautela un interés mayor que es el resguardo a los derechos de los trabajadores.

Sometido a votación **fue aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 38

Reglamenta los gastos comunes en condominios con diferentes sectores y que comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de aquéllos.

El señor **Gazitúa** señaló que el no uso de los bienes comunes no exime del pago de gastos comunes, tal como prescribe el artículo 35, lo que no obsta a que si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de aquéllos, el reglamento de copropiedad establezca que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios sean sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 39

Dispone la formación de un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos, su incremento, regulación y mantención.

El señor **Gazitúa** aseveró que se realizan varios cambios respecto a la legislación vigente, entre ellos:

a) Siempre se deberán considerar recursos para los pagos asociados al término de los contratos de trabajo del personal.

b) El fondo de reserva se destina a gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos, sin embargo, excepcionalmente se permite un nuevo destino respecto de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación, con acuerdo de la asamblea de propietarios, como sería el caso de la certificación de la instalación de gas o ascensores. Lo anterior, resguardando los dineros por concepto de derechos laborales.

c) Se permite invertir el fondo en depósitos a plazo, previo acuerdo del comité de administración.

El diputado **Winter** expresó que más allá de considerar adecuado o no el texto aprobado por el Senado, consultó si era atribución del legislador fijar el marco de inversión de los fondos.

El diputado **Osvaldo Urrutia** preguntó si se discutió la posibilidad de que el fondo para indemnizaciones del personal quedara en una reserva aparte para evitar la inclinación de usarlo para alguna contingencia.

La diputada **Olivera** consultó si junto con fijar un mínimo, no inferior a 5% del gasto común mensual, se determinó un máximo en el porcentaje que se destina al fondo común de reserva.

El diputado **Kast** estimó arbitrario la decisión de que los fondos sólo se puedan invertir en depósito a plazo considerando que tienen una rigidez en el plazo para su cobro. Llamó a ampliar los instrumentos de inversión pues los fondos mutuos de bajo riesgo serían una buena opción, pues entregan libertad para su retiro facilitando la posibilidad de atender situaciones urgentes.

En relación a lo planteado por el diputado Osvaldo Urrutia, opinó que el camino no consistía en disponer de los dineros asociados al término del contrato del personal en un fondo aparte, pues desde el punto de vista contable, sería más complejo de administrar, en atención a ello, propuso que un porcentaje proporcional del fondo de reserva quede destinado exclusivamente a las eventuales indemnizaciones de personal.

- El diputado Kast presentó las siguientes indicaciones:

1. Para sustituir el inciso primero por el siguiente:

“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 deberá considerar un porcentaje proporcional de dichos recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal, el cual deberá ser fijado por la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria a propuesta de la administración del condominio.”.

2. Para reemplazar el inciso cuarto por el siguiente:

“Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del comité de administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el artículo 33.”.

El diputado **Osvaldo Urrutia** señaló que la primera indicación busca cautelar los fondos para eventuales pagos de finiquitos de trabajadores, evitando que los dineros se destinen a otros objetos. Al respecto, consultó si la idea consiste en separar los dineros, uno para responder a los trabajadores y otro para imprevistos o tenerlos todos en un mismo instrumento. A su juicio, es mejor mantenerlos por separado.

El diputado **Kast** contestó que la indicación no pretendía separar los fondos, sino que resguardar la transparencia de la información que se entrega a los copropietarios y, en ese sentido, considerar un porcentaje proporcional de dichos recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal fijado por una asamblea. Opinó que contar con cuentas separadas era posible, sin embargo, podría complicar a la administración, especialmente si se trata de un condominio de viviendas sociales.

El señor **Gazitúa** apuntó que el concepto es que existan recursos para afrontar gastos en personal, lo que no existe en la legislación vigente y frente a la contingencia se traduce en el cobro de gastos comunes extraordinarios, en circunstancias que pudo haberse previsto por el fondo común de reserva.

Explicó que la indicación signada con el número 1) considera un porcentaje que debe quedar resguardado para efectos de indemnización sin que se trate de un fondo aparte. En otras palabras, sería una especie de saco menor dentro del fondo de reserva que sólo se podrá utilizar para esos efectos, de ahí la frase que dice: “debiendo resguardarse que no se vulnere lo señalado en la parte final del inciso precedente”.

El diputado **Oswaldo Urrutia** insistió en la conveniencia de contar con un fondo aparte para indemnizaciones.

Sometida a votación la indicación individualizada con el número 1) **fue aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0). Por el mismo quórum se tuvo por rechazado el inciso primero propuesto por el H. Senado.

Puesta en votación la indicación singularizada con el numeral 2) fue **aprobada por mayoría**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter, y en contra votó el diputado Guillermo Teillier (8-1-0). Por el mismo quórum se tuvo por rechazado el inciso cuarto propuesto por el H. Senado.

Sometidos a votación el artículo 39, a excepción de los incisos primero y cuarto, **fue aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 40

Señala que todo condominio debe contar con un plan de emergencia frente a siniestros o emergencias que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común.

Dispone que el primer plan de emergencia debe contener el plan de evacuación, ser suscrito por el propietario del condominio y acompañarse como antecedente al solicitar la recepción definitiva del proyecto acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, salvo que esta solicitud se presente respecto de una edificación que cuenta con recepción definitiva, en cuyo caso, para acogerse a este régimen este plan deberá acompañarse al solicitar el certificado ante la dirección de obras municipales.

Regula las actualizaciones tanto del plan de emergencia como del de evacuación y dispone que en la recepción o conserjería deberá mantenerse un archivo de los documentos que conforman ambos planes actualizados, incluido un plano del condominio con indicación de las vías de evacuación y las instalaciones de emergencia.

Finalmente, prescribe que el plan de emergencia, incluido el de evacuación y sus actualizaciones, deberá entregarse a la unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos en que se emplaza el condominio quienes podrán hacerle observaciones.

El señor **Gazitúa** destacó que el plan de emergencia existe en la ley vigente, no obstante, se precisan en este artículo algunos aspectos como:

a) Se detalla las emergencias como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o bienes de dominio común.

b) En la normativa actual el plan de emergencia debe incluir las acciones destinadas para antes, durante y después del siniestro o emergencia, siendo nuevo el énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios.

c) El plan de evacuación forma parte del de emergencia, que es más amplio, y que consiste en determinar cómo se enfrentará un siniestro, debiendo incluir

acciones de capacitación y simulacros de evacuación, según los diferentes tipos de eventos o emergencias.

d) El primer plan de emergencia tiene que ser suscrito por el propietario del condominio, es decir, quien lo está construyendo y debe acompañarse como antecedente al solicitar la recepción definitiva del proyecto acogido al régimen de copropiedad, lo que significa, en la práctica, adelantar el plan de emergencia en contraste con la norma vigente que señala que su confección es responsabilidad del comité de administración y debe someterse a una asamblea extraordinaria, es decir, los condominios comienzan a ser habitados sin contar con un plan de emergencia. Si se trata de una construcción existente que posteriormente se acoge al régimen de copropiedad, el plan de emergencia debe acompañarse al solicitar el certificado por el que se acoge al régimen de copropiedad.

e) Establece la realización de las actualizaciones del plan de emergencia cuando se modifiquen las condiciones generales de seguridad y el buen funcionamiento de las instalaciones de emergencia definidas en el permiso de edificación.

f) La actualización del plan de evacuación debe ser al menos una vez al año porque contiene detalles respecto de los ocupantes, por ello, debe considerar el número de residentes y a las personas con discapacidad, movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante. En la práctica, se dejará constancia que en un departamento vive una persona postrada, de tal suerte, que Carabineros y Bomberos tengan en cuenta esta situación. Agregó que la población no hispano parlante se incluyó porque existen condominios donde viven muchos de ellos y es importante que entiendan las instrucciones.

g) Se señala que la información disponible debe estar en la recepción o conserjería del condominio, es decir, 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 más relevante o que podrían generar algún tipo de peligro.

h) Se precisa que el primer plan de emergencia y sus actualizaciones deben ser realizadas y suscritas por un ingeniero en prevención de riesgos, dando cumplimiento a la norma técnica que señale el reglamento de esta ley. Además, las actualizaciones deben ser suscritas por el presidente del comité y por el administrador.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Erika Olivera y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 41

Se refiere a la obligación de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades del condominio de facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en su interior cuando sean dispuestas conforme a la normativa vigente. De no hacerlo habiendo sido notificados por escrito por el administrador, serán sancionados conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Erika Olivera y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 42

Permite ingresar a una unidad para su reparación cuando esté comprometida la seguridad o conservación de un condominio debido a filtraciones,

inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos o imprevistos sin que se encuentre el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso.

El señor **Gazitúa** indicó que actualmente en estos casos se permite el ingreso forzado del administrador acompañado de un miembro del comité de administración. La propuesta sustituye al miembro del comité por un copropietario y entre las causas que permiten este ingreso agrega a los imprevistos.

El diputado **Miguel Mellado** acotó que el término “imprevisto” era muy amplio y podía ser interpretado en el sentido de permitir el ingreso forzado ante cualquier molestia como fiestas o por el no pago de los gastos comunes.

El diputado **Winter** contestó que esta hipótesis se concreta porque debe tratarse de un imprevisto que comprometa la seguridad o conservación del condominio, tal como lo dispone la norma.

El diputado **Miguel Mellado** comentó que en los edificios muchas veces se producen roces entre los arrendatarios y el administrador y, en razón de ello, sugirió dejar esta norma lo más cerrada posible y no dar cabida al arbitrio de los administradores.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Erika Olivera y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 43

Dispone que todas las unidades de un condominio con destino habitacional deben 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 hará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulando el cobro de la prima con el de los gastos comunes.

El señor **Gazitúa** explicó que en la ley vigente se señala que salvo que el reglamento de copropietarios establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deben ser aseguradas contra incendio, incluyendo los bienes de dominio común. La propuesta precisa que todas las unidades deberán ser aseguradas, sin darle la posibilidad al reglamento de disponer algo diferente. Añadió que en los condominios que no contemplen destino habitacional, el reglamento puede establecer la contratación de los seguros facultativa.

El diputado **Miguel Mellado** consultó que sucederá si el propietario no deja entrar al administrador al departamento cuando deba ser éste quien tome el seguro.

El señor **Gazitúa** contestó que en esta situación regiría el artículo 41 que señala que los copropietarios, arrendatarios u ocupantes están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Erika Olivera y Gonzalo Winter (7-0-0).

Posteriormente, a solicitud del diputado Osvaldo Urrutia, en conformidad a la letra b) del número 2) del artículo 266 y al inciso segundo del artículo 278 del Reglamento de la Corporación y por la unanimidad de los presentes, se procedió a la **reapertura del debate**.

Acto seguido, el mismo señor diputado formuló una enmienda para sustituir el artículo 43, en atención al texto aprobado en el artículo quinto transitorio, nuevo, que versa sobre la misma materia, del siguiente tenor:

“Artículo 43.- Todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional deberán estar aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a las respectivas unidades.

Respecto de proyectos nuevos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, la exigencia señalada en el inciso precedente deberá cumplirse mediante la contratación de un seguro colectivo, que incluya todas las unidades y bienes de dominio común del condominio.

Este seguro deberá ser contratado inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y, posteriormente, corresponderá al administrador, con acuerdo del comité de administración, efectuar su renovación o contratar un nuevo seguro contra riesgo de incendio. Sin perjuicio de lo anterior, para que el comité acuerde la contratación de un seguro colectivo que incluya siniestros adicionales al de incendio, requerirá el acuerdo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el número 2) del cuadro contenido en el artículo 15.

La póliza del seguro colectivo contratado formará parte de los antecedentes del condominio, con el objeto que los adquirentes de las unidades puedan acreditar ante los bancos, compañías de seguros u otras instituciones financieras o de crédito, que tales unidades ya se encuentran aseguradas, al menos, contra el riesgo de incendio. A efectos de evitar un doble cobro de seguros respecto de un mismo siniestro, si las unidades son adquiridas con crédito hipotecario podrá solicitarse al administrador el endoso de la póliza en favor de quien otorgó el crédito, en la parte correspondiente a dicha unidad y por el período y monto de la respectiva deuda.

En cuanto al pago de la póliza, en los respectivos avisos de cobro de gastos comunes deberá indicarse la proporción correspondiente a cada unidad, aplicándose las mismas normas que rigen para el pago de las demás obligaciones económicas del condominio.

Respecto de los condominios que no contemplen destino habitacional, el reglamento de copropiedad podrá establecer que la contratación de los referidos seguros será facultativa.”.

El diputado **Oswaldo Urrutia** señaló que esta norma dispone que todas las unidades de un condominio deben estar aseguradas contra incendio, incluyendo los bienes de dominio común respecto de los proyectos nuevos que se acojan al régimen de copropiedad, esta exigencia debe cumplirse mediante la contratación de un seguro colectivo, que incluya a todas las unidades y bienes comunes. Se agrega que este seguro debe ser contratado inicialmente por la persona propietaria del condominio y, posteriormente, corresponderá al administrador, con acuerdo del comité, efectuará la renovación o contratar un nuevo seguro. Ahora bien, si el comité acuerda la contratación de un seguro colectivo que incluya siniestros adicionales al de incendio, requerirá el acuerdo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el número 2) del cuadro del artículo 15.

Asimismo, dispone que para evitar un doble cobro de seguros respecto de un mismo siniestro, si las unidades son adquiridas con crédito hipotecario, el comprador puede solicitar al administrador el endoso de la póliza en favor de quien otorgó el

crédito, en la parte correspondiente a dicha unidad y por el período y monto de la respectiva deuda.

La diputada **Castillo** comentó que un seguro colectivo podría generar mejores condiciones y un precio más conveniente, no obstante, consultó si ello no podría prestarse para “amarrar” un negocio entre administradores y aseguradoras, en atención a que quien contrata el seguro será el administrador. Asimismo, requirió acerca de si los copropietarios tendrían conocimiento y algún resguardo respecto de las condiciones del seguro colectivo.

El señor **Gazitúa** consideró positivo que existan seguros contra incendio antes del inicio de la habitación de un condominio pues deberá ser contratado inicialmente por el propietario del condominio y, posteriormente, sus renovaciones corresponderán al administrador, con acuerdo del comité.

El diputado **Oswaldo Urrutia**, indicó a la diputada Castillo que si se suma lo que paga cada unidad habitacional en un edificio por concepto de seguros versus lo que podría obtenerse por economía de escalas a través de una licitación colectiva, resulta obvio lo conveniente de proceder mediante una licitación abierta y transparente. Agregó que no se trata de una negociación que pueda hacer el administrador en solitario, pues tiene varios controles como el comité administrador, la asamblea de copropietarios y los quorum establecidos.

Sometida a votación la indicación fue **aprobada por mayoría de votos**. Por la afirmativa se manifestaron los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Jorge Sabag, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter, y por la negativa se pronunció el diputado Guillermo Teillier (10-1-0). Por el mismo quorum se tuvo por rechazado el artículo 43 aprobado por el Senado.

Artículo 44

Entrega a los juzgados de policía local la competencia para conocer los conflictos que surjan en el ámbito del régimen de copropiedad inmobiliaria relativas a la administración o funcionamiento del condominio y que se promuevan entre los copropietarios; o entre estos y la asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador; o entre estos mismos órganos. Asimismo, dispone las medidas que el juez puede decretar en el ejercicio de su competencia.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para modificarlo, en el siguiente sentido:

- a) Eliminar la letra a).
- b) Suprimir en la letra b) la frase “Para estos efectos, el tribunal deberá sujetarse a lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 10 de esta ley.”.

2. Del diputado Winter para eliminar en la letra c) las palabras “notario como” y agregar, a continuación de los vocablos “ministro de fe”, la frase “de los señalados en el artículo 73”.

El señor **Gazitúa** precisó que todas las funciones que consagra la disposición se encuentran en la ley vigente, salvo la letra a) y f). Asimismo, hizo presente la vinculación del literal a) con el artículo 10 sobre acción de nulidad.

En cuanto a la indicación del número 2) explicó que los ministros de fe del artículo 73 se insertan en el artículo 44 en la facultad del juez de policía local para citar a asamblea de copropietarios a petición de éstos.

El diputado **Winter** explicó que esta última indicación era concordante con la indicación del numeral 13) aprobada en la discusión del artículo 15 que pretende no dejar circunscrito solo a un notario el concurrir a una citación de asamblea de copropietarios citada por un juez.

Sometida a votación la indicación signada con el número 1) fue **rechazada** por unanimidad, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (0-9-0).

Sometida a votación el artículo la indicación individualizada con el numeral 2) fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Enrique Van Rysselberghe y Gonzalo Winter (8-0-0).

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 45

Dispone la apelación de las resoluciones que se dicten en las gestiones judiciales para la resolución de los conflictos referidos.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Erika Olivera y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 46

Permite someter a arbitraje las contiendas que se susciten en el ámbito del régimen de copropiedad inmobiliaria y dispone que en contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los recursos de apelación y de casación en la forma.

El señor **Gazitúa** precisó que en la ley vigente existe la misma lógica para la resolución de conflictos: juez de policía local, arbitraje y mediación.

Respecto del arbitraje propuesto en esta norma se contemplan las siguientes diferencias con la norma vigente:

a) El juez árbitro puede tener cualquiera de las calidades a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales, esto es, de derecho, arbitrador o amigable componedor y no sólo calidad de arbitrador como se dispone actualmente. .

b) Actualmente el árbitro debe ser designado por acuerdo de la asamblea y a falta de éste por el juez letrado de turno, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea, siempre que no esté conociendo de causas. La propuesta indica que la designación debe efectuarse de consuno por las partes quienes deben establecer si será de derecho, arbitrador o mixto, sin embargo a falta de acuerdo tendrá la calidad de arbitrador y su designación corresponderá al juez de letras competente. Ello porque si hay un conflicto entre un copropietario y la asamblea no resulta pertinente que esta última sea la que designe al árbitro.

Sometido a votación **fue aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Erika Olivera y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 47

Faculta a la municipalidad para conocer extrajudicialmente los conflictos entre los copropietarios; o entre estos y el comité de administración o con el administrador, que no hayan podido solucionarse en asamblea, facultándola para citar a reuniones y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos en actas. La copia del acta autorizada por el secretario municipal constituirá plena prueba de los acuerdos 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.

El señor **Gazitúa** explicó que se mantiene como tercera modalidad para la resolución de conflictos la mediación de la municipalidad, precisando que se trata de asuntos que no hayan podido solucionarse en las asambleas, como una forma de subrayar que la asamblea de copropietarios es la instancia donde primeramente se deben solucionar. Asimismo, se repite la regla de que la municipalidad deberá abstenerse si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un juez árbitro.

El diputado **Kast** afirmó que las partes en conflicto pueden en una primera etapa solicitar de común acuerdo la mediación de la municipalidad, no obstante, consultó si se elimina todo lo obrado si una de las partes recurre a la justicia por no estar de acuerdo con la resolución del mediador o porque durante el proceso se sintió perjudicada.

El señor **Gazitúa** contestó que si debido a que si se recurre a la justicia se bloquea este mecanismo de resolución extrajudicial, que es efectivo en la medida que cuente con la voluntad de quienes participan en él. Agregó que la situación es distinta si se ha recurrido a un árbitro pues no se puede posteriormente recurrir a la justicia ordinaria porque el primero también es un órgano de carácter jurisdiccional.

El diputado **Kast** consultó si sería posible dotar de carácter de árbitro a algún funcionario municipal, porque la mayoría de los condominios sociales recurrirán a la mediación y se entraparán si una de las partes concurre a la justicia ordinaria.

El señor **Gazitúa** respondió que ello no es posible y que, tal vez, se solucionaría modificando la ley orgánica de Municipalidades.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 48

Precisa los requisitos que deben cumplir los condominios para acogerse al régimen de copropiedad y entrega a los directores de obras la labor de verificar su cumplimiento y extender el certificado correspondiente. Asimismo, dispone los predios que podrán acogerse y los requisitos que deben cumplir.

El señor **Gazitúa** consideró necesaria la existencia de una norma que precise la forma como una edificación o condominio puede acogerse a este régimen, así como una instancia que verifique el cumplimiento de los requisitos y extienda el certificado. Agregó que debe cumplirse con las normas de la Ley sobre Copropiedad, las del reglamento de copropiedad, las de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza y con los Instrumentos de Planificación Territorial.

Como innovaciones de esta norma, indicó las siguientes:

a) Tratándose de condominios de viviendas sociales, deberá especificarse esa condición en el certificado, sin perjuicio, del artículo 67 que se refiere a la situación de los condominios existentes a la fecha de publicación de esta ley y que desean contar con tal calidad.

b) Establece que pueden acogerse al régimen de copropiedad 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.

c) Los predios con proyectos de edificación o de urbanización aprobados para acogerse a este régimen deberán cumplir con el artículo 136 de la Ley General de Urbanismo, debiendo estar ejecutadas las obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública, o a lo menos, garantizadas. Agregó que la enajenación de las unidades solo puede hacerse una vez recepcionadas las obras de edificación y/o de urbanización de la unidad o sitio que se enajena, sin perjuicio de que el certificado que declare el proyecto acogido al régimen de copropiedad permita la reserva o suscripción de contratos de promesa de compraventa respecto de las unidades enajenables.

d) Si al solicitar el permiso para la ejecución de las obras que contempla el condominio, el interesado informa que ese proyecto se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, el director de obras no solo debe verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también, las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley. En este caso, para extender posteriormente el certificado que acoge el proyecto a este régimen, el director de obras únicamente deberá verificar el cumplimiento de las exigencias de reducir a escritura pública y la inscripción del primer reglamento de copropiedad, sin perjuicio, de la revisión respecto de la existencia del plan de emergencia y del cumplimiento del permiso para otorgar la recepción definitiva de las obras.

Explicó que si al solicitar el permiso para la construcción de un edificio de pisos, se señala que se acogerá al régimen de copropiedad, una vez otorgado el permiso, las reglas de la Ley sobre Copropiedad se lo respetan, aun cuando, durante la faena cambie, por ejemplo, el plan regulador. En la legislación vigente si cambian las normas para acogerse al régimen de copropiedad al momento de solicitar la recepción no se podrá acoger mientras no cumpla con las normas o exigencias del plan regulador, en caso que hayan sido modificadas.

El diputado **Kast** manifestó dudas respecto de una eventual marginación de condominios rurales o de cualquier proyecto que no tenga las urbanizaciones efectuadas para acoger al régimen de copropiedad y citó como ejemplo agrupaciones de parcelas que no pueden someterse a un reglamento que obligue a los copropietarios a cumplir las normas que ellos mismo se han dado como comunidad.

El señor **Gazitúa** mencionó que esta ley regula condominios emplazados en áreas urbanas según su artículo 1° y sólo, excepcionalmente, en áreas rurales 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, es decir, los que operan como un pequeño proyecto urbano. De ahí, que los condominios emplazados en áreas rurales no pueden acogerse al régimen de copropiedad regulado en esta iniciativa y, además, respecto de ellos existen otras regulaciones.

El diputado **Kast** opinó que lo descrito significa desconocer una realidad en el sentido de que existen muchas agrupaciones de parcelas que no cuentan con

la posibilidad de exigirle a un vecino que se comporte de acuerdo a la reglas que ellos mismos se impusieron al conformar esa comunidad, así como tampoco se puede exigir el pago de gastos comunes. Evidenció en esta situación una desprotección de lo colectivo en pos de lo individual y aclaró que no intenta fomentar los emplazamientos irregulares pues en este caso se trata de parcelas que están definidas en la ley.

El diputado Osvaldo Urrutia formuló las siguientes enmiendas formales:

1. Para reemplazar en el inciso primero la frase: “con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959,” por “N° 1.101, que fijó el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional”.

2. Para intercalar en el inciso tercero entre los vocablos “de obras” y “las obras” la expresión “municipales,”.

Sometido a votación el artículo en conjunto con ambas indicaciones fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 49

Preceptúa el contenido que debe singularizarse en los planos de un condominio y señala que deben contar con la aprobación del director de obras y archivarse en una sección especial del registro de propiedad del conservador de bienes raíces.

El señor **Gazitúa** indicó que este artículo es del mismo tenor que la norma vigente y que solo existían cambios respecto de las concordancias internas del texto.

Sometido a votación, sin mayor debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 50

Establece que las escrituras públicas que sean título para transferir el dominio o constituir derechos reales sobre alguna unidad de un condominio deben hacer referencia al plano de éste.

El señor **Gazitúa** indicó que este artículo era del mismo tenor que la norma vigente y solo contenía cambios de redacción.

Sometido a votación, sin mayor debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 51

Regula el contenido de la inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad del condominio.

El diputado **Winter** consultó por las otras formalidades para inscribir títulos contenidas en el reglamento del Registro Conservatorio de Bienes Raíces.

El señor **Gazitúa** acotó que lo descrito se encuentra regulado en los artículos 52 y 53 del referido reglamento del Registro Conservatorio.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 52

Dispone que la resolución del director de obras municipales que acoja un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria es irrevocable, no obstante, que la asamblea pueda solicitarle que la modifique o deje sin efecto, debiendo cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere.

El señor **Gazitúa** mencionó que la situación descrita es de poca ocurrencia, sin embargo, alguna comunidad podría querer desafectarse del régimen de copropiedad inmobiliaria, en tal caso, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común sobre comunidad.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 53

Entrega al director de obras municipales un plazo de 30 días para pronunciarse sobre las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Miguel Mellado, Iván Norambuena, Erika Olivera y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 54

Permite acogerse al régimen de copropiedad a las edificaciones emplazadas en terrenos con superficie inferior a la de subdivisión predial mínima establecida en el instrumento de planificación territorial, siempre que se trate de predios existentes y que no sean resultado de un nuevo proceso de división del suelo. Tratándose de condominios tipo B, la superficie de los sitios resultantes puede ser inferior a la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el instrumento de planificación territorial, siempre que la superficie total 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.

El señor **Gazitúa** indicó que la norma vigente -inciso segundo del artículo 8º- establece que los terrenos en que se emplacen los condominios -tipo A y tipo B- no pueden tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Lo descrito, origina que determinados tipos de condominios no puedan acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, como por ejemplo, los de densificación predial en que se construyen dos viviendas en un predio en que ya existe una y cuya superficie es inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial porque viene de un proceso de subdivisión anterior. Agregó que la superficie predial mínima es una norma urbanística que se establece para los casos en que se desee realizar una subdivisión de predios pero en el caso descrito se trata de un condominio que intenta acogerse al régimen de copropiedad.

En esa línea, la propuesta permite acogerse al régimen siempre que se trate de predios existentes y que no sean resultado de un nuevo proceso de división del suelo aun cuando se emplacen en terrenos cuya superficie sea inferior a la superficie de subdivisión predial mínima establecida en el instrumento de planificación territorial.

Señaló que el inciso segundo propuesto no contiene ninguna novedad pues repite la norma vigente de que en un condominio tipo B la superficie de los sitios resultantes puede ser inferior a la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el instrumento de planificación territorial, siempre que la superficie total de los sitios resultantes sumada a la del 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.

Aclaró que el inciso primero regula un sitio más pequeño que la superficie predial mínima y que puede tratarse de condominios tipo A. El inciso segundo se refiere a condominios tipo B en un predio que es superior a la superficie predial mínima pero que tendrá un proceso de división del suelo y, entonces, se debe resguardar que los lotes resultantes cumplan con la superficie predial mínima y con esta regla especial.

Mencionó que la norma vigente era una norma general que excluye a cualquier condominio con una superficie inferior a la descrita, con esta propuesta se viabiliza porque se trata de predios que ya son existentes y que no implican una división del suelo y, por ello, se les otorga una salida siempre que no se continúe dividiendo el suelo.

Sometido a votación el artículo, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 55

Explicita exigencias para condominios emplazados en terrenos con superficies prediales mayores a veinte mil metros cuadrados para garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad en la vialidad del sector. Prescribe que las vías que se proyecten para cumplir estas exigencias se incorporarán al dominio nacional de uso público al momento de su recepción definitiva.

El señor **Gazitúa** explicó que este artículo era nuevo e intentaba resolver la situación de condominios de gran extensión emplazados en terrenos de una superficie predial superior a veinte mil metros cuadrados que no tienen aperturas a vías públicas, lo que puede afectar la continuidad de la trama vial. Por ello, se determinó que si el condominio tenía una superficie superior a veinte mil metros debe garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector mediante 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 doscientos metros lineales.

Precisó que en muchos lugares ya existe una trama urbana materializada o una afectación a utilidad pública que garantiza una determinada trama vial, sin embargo, el problema se presenta en zonas de extensión urbana donde se plantea el uso habitacional sin afectación a utilidad pública, donde eventualmente una persona que cuenta con un gran paño de terreno, construye un condominio cerrado, lo que redundaría en que se corte la continuidad de la trama vial. Igualmente, se incorporan excepciones al requisito de que la distancia entre intersecciones no exceda de doscientos metros lineales, cuando existan razones fundadas de carácter técnico, geográfico o patrimonial.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para sustituir en los incisos primero y segundo los guarismos "20.000" y "200" por "10.000" y "100", respectivamente.

El diputado **Oswaldo Urrutia** consideró excesivo un condominio de dos hectáreas en el medio de la ciudad. Asimismo, opinó que tener ciudades o barrios conformados por condominios era lo menos urbanos que existe pues se trata de varias cuadras en que las personas no pueden circular con seguridad, además, de atentar contra la vida de barrio.

Respecto al hecho que la trama vial contemple la extensión de vías públicas existentes y/o la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, consultó si en los instrumentos de planificación estaban establecidas estas proyecciones.

El diputado **Kast** concordó con lo expuesto y con la importancia de avanzar en construir ciudades más integradas y menos segregadas.

El señor **Gazitúa** precisó que se optó por dos hectáreas considerando áreas urbanas donde la superficie predial mínima que establece el plan regulador era amplia, sin perjuicio, que el guarismo es siempre discutible.

El diputado **Kast** insistió sobre la importancia de generar un marco de copropiedad en las zonas rurales o en sectores de convivencia compartida, de tal suerte, que puedan regirse por normas comunes.

Consultó por el procedimiento judicial por el cual las vías que se proyecten para cumplir las exigencias contenidas en este artículo se incorporan al dominio nacional de uso público al momento de su recepción definitiva.

El señor **Gazitúa** respondió que al solicitarse la recepción definitiva del condominio las vías que se proyecten se incorporarán al dominio nacional de uso público y aclaró que se regularán situaciones futuras.

El diputado **Oswaldo Urrutia** insistió en que no se puede generar una ciudad en base a un condominio. Éstos ofrecen mucha seguridad en su interior, pero su impacto hacia el exterior no es positivo, se pierde la vida de barrio, disminuye la actividad comercial y aumenta la inseguridad. En definitiva se genera un modo de vida ciego, exento del control social que debe existir en toda ciudad. Enfatizó que un condominio de dos hectáreas en el área urbana deja un perímetro muy amplio de inseguridad, afectando la calidad de vida. Ello, no obsta a que una inmobiliaria construya dos condominios independientes de una hectárea cada uno, cumpliendo ciertos requisitos.

El diputado **Winter** hizo presente el daño a la idea de construcción de la ciudad y la incidencia en materia de segregación, pues las personas que habitan el condominio no trabajan ahí y quienes trabajan en el condominio viven lejos. Se trata de un problema urbanístico que genera segregación, tal como se argumentó en el proyecto de ley sobre integración social.

Consultó la razón por la cual se incorporaba en este texto legal y no en otro, pues no guardaría relación con la regulación de la vida en copropiedad.

El señor **Gazitúa** respondió que la ley actual no tiene normas en esta línea, ni -en general- referida al diseño urbano de los condominios. Por ello, este artículo pretende dar una señal clara sobre el diseño de los condominios, no obstante, ser igualmente válido que se incorpore en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sometido a votación el artículo en conjunto con la indicación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (6-0-0).

Artículo 56

Dispone que en los sitios urbanizados de un condominio que sean dominio exclusivo de uno o más copropietarios solo podrán construirse edificaciones que cumplan con las normas urbanísticas establecidas en el plan regulador comunal o, en su silencio, con las que resulten de aplicar la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza general.

El señor **Gazitúa** indicó que la norma vigente dispone que los sitios de un condominio deben cumplir con una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en su silencio, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la ordenanza general de urbanismo y construcciones. Agregó que la propuesta intenta precisar algo que resulta obvio y que consiste en que podrán construirse edificaciones que cumplan con todas las normas urbanísticas.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 57

Regula la distribución del potencial edificatorio remanente no utilizado en los condominios.

El señor **Gazitúa** indicó que en los condominios en los que no se utilice todo el potencial edificatorio derivado de las normas del plan regulador comunal, el remanente se reparte en proporción a los derechos que se tenga en los bienes comunes.

El diputado **Kast** reflexionó que esta norma podría prestarse para malas interpretaciones especialmente en condominios que se construyen por etapas pues los copropietarios cuyo condominio ya se ha construido podrían pensar que les corresponde el remanente.

El señor **Gazitúa** contestó que si se trata de un proyecto por etapas ya tendrá permiso otorgado y la norma estará repartida sin que exista remanente.

El diputado **Osvaldo Urrutia** observó que podría darse que algún directorio decida cambiar la proporción de los bienes comunes para que esa participación quedé concentrada en manos de algunos y aprovechar esta constructibilidad que está ociosa.

El señor **Gazitúa** realizó que la norma establece que 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 que, a su vez, se encuentra determinado en el reglamento de copropiedad, y en consecuencia este último podría definir desde el principio que, por ejemplo, un condominio genera dos grandes sitios a la entrada: uno para casas unifamiliares y el otro para edificaciones de cinco pisos.

El diputado **Osvaldo Urrutia** acotó que el problema se produce porque la dirección de obras municipales no pide el reglamento de copropiedad para otorgar el permiso de edificación, sino que lo otorga de acuerdo a lo que prescribe la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Presentó una indicación para sustituir la frase: "proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes" por "proporción que represente el sitio respecto de la superficie total del condominio".

El señor **Gazitúa** estimó que podrían existir problemas respecto de algunos condominios donde previamente se estableció en el reglamento de copropiedad una norma diversa, a la regla general, que es sobre la superficie, por ello se manifestó partidario de la redacción propuesta por el Senado.

Sometida a votación la indicación fue **rechazada por no alcanzar el quórum de aprobación** exigido en el artículo 199 del Reglamento de la Corporación, esto es, mayoría absoluta de los diputados participantes en la votación. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados Fidel Espinoza, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena y Enrique Van Rysselberghe. Votaron en contra los diputados (a) René Manuel García y Karin Luck, en tanto se abstuvieron los diputados Natalia Castillo y Gonzalo Winter (4-2-2).

Puesto en votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Enrique Van Rysselberghe y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 58

Preceptúa que 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 concurran las circunstancias previstas en el artículo 26.

El señor **Gazitúa** indicó que la propuesta exige que el sitio esté efectivamente urbanizado y permite a los condominios tipo B acogerse a la copropiedad con las obras garantizadas para firmar las promesas pero al enajenarse los lotes tienen que estar urbanizados.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0).

Artículo 59

Dispone que todo condominio debe cumplir con las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones referidas a la cesión y urbanización de las áreas afectas a utilidad pública en los proyectos inmobiliarios. Asimismo, regula las superficies cedidas para calles, avenidas, plazas y espacios públicos.

El señor **Gazitúa** explicó que el inciso primero señala que todos los condominios deben cumplir con las disposiciones contenidas en los artículos 66, 67, 69, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los que hacen referencia a la cesión y urbanización de las áreas afectas a utilidad pública en los proyectos inmobiliarios, con excepción del inciso cuarto del artículo 136, esto es, que solo será procedente la recepción definitiva de los condominios cuando las obras de urbanización se encuentren terminadas.

De igual modo, precisó que las superficies cedidas para calles, avenidas, plazas y espacios públicos tendrían un triple tratamiento, a saber: a) las consideradas en el respectivo plan regulador que se incorporarían al dominio nacional de uso público, conforme al artículo 135 de la Ley General, esto es, las vías que contemplen un proyecto al momento de su recepción; b) los necesarios para dar cumplimiento al artículo 55 de esta ley que entiende incorporado al dominio público una vez que se efectúe la recepción, y c) las otras exigencias de urbanización establecidas en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones relativas a áreas verdes, equipamiento, vialidades y circulaciones, que si no están afectas a utilidad pública en el plan regulador, formarán parte

de los bienes de dominio común, es decir, sería de dominio de la comunidad de copropietarios.

Sobre el inciso segundo, explicó que la disposición vigente establece que el terreno en que se encuentre emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público a través de servidumbres de tránsito y en la propuesta el acceso directo es 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 200 metros de recorrido peatonal.

Aseveró que el inciso tercero prohíbe cualquier construcción o elementos que limiten la seguridad y que el diseño del conjunto y las circulaciones interiores deben asegurar el tránsito expedito de vehículos de emergencia, siendo el administrador responsable de velar que esta condición se mantenga permanentemente. Finalmente, el inciso cuarto dispone que los cierros de los condominios que enfrenten un espacio público podrán contar con tramos opacos sin que puedan exceder de cincuenta metros lineales.

El diputado **Oswaldo Urrutia** consultó si esos cincuenta metros eran respecto de todo el perímetro del condominio y comentó que en los cerros de Valparaíso y de Viña no se dan polígonos cuadrados, por lo tanto, es difícil determinar los tramos.

El diputado Oswaldo Urrutia presentó una indicación para sustituir el inciso final por el siguiente:

“En aquellos deslindes del condominio que enfrenten una vialidad podrán contemplarse tramos de cierros opacos, siempre que cada uno de éstos no exceda de un tercio del deslinde, con un máximo de cincuenta metros lineales, medidos entre el deslinde o intersección con otra vialidad, un acceso al condominio, el acceso a alguna de sus unidades y/o el deslinde con el predio vecino.”.

El mismo señor diputado explicó que la indicación de su autoría mejoraba la redacción agregando la expresión perímetros totales del condominio refiriéndose a porcentaje en lugar de metros.

El diputado **Calisto** opinó que lo óptimo sería que los condominios estuviesen integrados con la comunidad y no aislados mediante metros de opacidad en los deslindes de la copropiedad. Consideró que 50 metros en un lugar sombrío y oscuro podría atentar contra la seguridad de las personas que circulan por allí.

Sometido a votación el artículo en conjunto con la indicación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (6-0-0). Por igual quórum se tuvo por rechazado el inciso final del texto aprobado por el Senado.

Artículo 60

Establece normas referidas a la cantidad, disponibilidad y enajenación de estacionamientos y prescribe que los destinados a personas con discapacidad solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios que tengan tal condición acreditada, y permite su asignación temporal a otros copropietarios, concesión que finaliza cuando sean asignados a discapacitados. Agrega que los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación y que de contemplarse estacionamientos de visitas tendrán carácter de bienes comunes, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, no pudiendo enajenarse ni asignar su uso y goce exclusivo si se trata de estacionamientos para personas con discapacidad.

El diputado **Calisto** indicó que establecer que los condominios de viviendas sociales contarán con un estacionamiento por cada dos unidades es desconocer el

hecho de que casi todas las familias poseen un vehículo y, en este sentido, sugirió disponer un estacionamiento por unidad. Agregó que lo propuesto podría traducirse en problemas para los sectores aledaños que se verán copados de automóviles. Por ello, insistió en evaluar el número de estacionamientos considerando la tendencia de aumento del parque vehicular.

El diputado **Winter** destacó que esta norma se concibió para asegurar a estos condominios un mínimo en materia de estacionamientos. Añadió que, si bien lo ideal sería uno por cada vivienda, se contempla una regla para los estacionamientos que excedan la cuota mínima.

El señor **Gazitúa** añadió que en cuanto a exigencias urbanas y de construcción, especialmente en condominios de viviendas sociales y estacionamientos, se debe enfatizar los efectos colaterales en el diseño y viabilidad de los proyectos.

El diputado **Oswaldo Urrutia** reflexionó que en el ideal indicado hay costos asociados porque los estacionamientos ocupan espacios y si son subterráneos el valor es mayor y encarecen el precio de la unidad. Agregó que este tema era parte de los índices urbanísticos que manejan los planes reguladores y que son los consejos comunales que en cada barrio y en cada sector establecen el número de estacionamientos en una área residencial cuando se construye un edificio o un condominio, luego no se debe pretender mediante una ley modificar un coeficiente urbanístico que está dado por la Ley General de Urbanismo o por el plan regulador. Acotó que los concejales conocen mejor la realidad de cada comuna para analizar y determinar esta materia en cada proyecto.

Sometido a votación fue **aprobado por mayoría de votos**. Votaron por la afirmativa los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter y se abstuvo el diputado Miguel Ángel Calisto (8-0-1).

Artículo 61

Dispone que tratándose de solicitudes ante la dirección de obras para autorizaciones o permisos contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta ley, deberá identificarse la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, en el acta de asamblea extraordinaria o en un mandato especial.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 62

Señala los requisitos para cambiar el destino de una unidad.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 63

Prescribe que si la municipalidad decreta la demolición de un condominio, la asamblea de copropietarios reunida en asamblea extraordinaria debe acordar su proceder futuro.

El señor **Gazitúa** precisó que sigue existiendo una comunidad, pese a que el terreno no tiene edificación.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 64

Regula la subdivisión de los condominios.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (6-0-0).

Artículo 65

Fija la normativa por la que se regirán los condominios de viviendas de interés público.

El señor **Gálvez** señaló que se trata de un cambio de concepto que quiere instaurar el Ministerio de Vivienda para hablar de condominios de viviendas de interés público, siendo la expresión bienes de interés públicos el género y vivienda social la especie. Agregó que se regirán por las disposiciones especiales de este título denominado "De los condominios de viviendas de interés público" y, en lo no previsto y siempre que no se contrapongan con ellas, por las normas generales contenidas en los restantes títulos de esta ley.

El diputado **Winter** consultó qué significa que una vivienda sea de interés público y si existe ese concepto en otros pasajes del ordenamiento jurídico.

El señor **Gálvez** respondió que cuando se dictó la ley vigente en el año 1997, se hizo referencia a las viviendas sociales definidas en el artículo 3° del decreto ley N° 2.552 como "*vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 UF*". Añadió que posteriormente, hubo una modificación que permitió aumentar ese valor en 30%, es decir, a 520 UF, no obstante, que mediante el decreto supremo N° 49, que aprueba el Reglamento del Programa del Fondo Solidario de Elección de Vivienda, se construyen viviendas de entre 900 y 1.500 UF. Por ello, en la práctica conforme a lo observado por el departamento de grupos vulnerables del Ministerio de Vivienda, muchas veces los directores de obras en los procesos de regularización y en atención a que las viviendas superan las 520 UF, no las califican como viviendas sociales y, en consecuencia, no pueden acceder a programas de habilitación o remodelación de condominios de viviendas sociales.

Explicó que este título considera tanto a los condominios de viviendas sociales, como a los que se construyen en base a programas ministeriales sobre integración social y territorial. Luego, la idea era mantener la calidad de vivienda social sin seguir el criterio de tasación, sino, el factor socioeconómico. Además, incluyendo como vivienda de interés público a cualquier proyecto financiado total o parcialmente por el Ministerio. A mayor abundamiento, el artículo 68 faculta a los gobiernos regionales, a las municipalidades y a los Serviu a financiar determinadas obras en los condominios teniendo como prioridad a las viviendas sociales, que no significa que otro grupo de viviendas de interés público -como los condominios de integración social- no puedan optar a mejoramientos.

El señor **Gazitúa** precisó que el artículo 66 define a las viviendas de interés público, recogiendo el criterio del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y que no solo contempla las viviendas con 100% de financiamiento del Ministerio de Vivienda, sino que su concepto es más amplio.

Añadió que existen muchos programas con copago que -con la iniciativa- podrían acceder a programas de mejoramiento, es decir, la idea es que el Ministerio pueda colaborar con la mayor cantidad de familias independiente si se encuentren o no dentro del 40% más vulnerable. Lo anterior, porque existen muchos condominios que solicitan ayuda al Estado, como los del programa de mejoramiento de bienes comunes, que no califican como viviendas sociales, siendo razonable que pudieran acceder a estos mecanismos especiales, siempre manteniendo como prioridad a los condominios de viviendas sociales de acuerdo con el artículo 68.

El diputado **Calisto** catalogó como positivo el cambio de concepto, porque usar la tasación era injusto. Asimismo, consultó si este mecanismo se podría hacer extensivo a condominios de cooperativas de vivienda o a pequeñas comunidades de autoconstrucción.

El señor **Gazitúa** contestó que no se aplica el mecanismo a un loteo de sitios con viviendas de autoconstrucción, pues para ello existen otros programas, como “quiero mi barrio”. Puso énfasis que se exige que haya bienes comunes.

Sometido a votación el artículo, fue **aprobado por mayoría de votos**. Votaron a favor los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter, y se abstuvo el diputado Guillermo Teillier (10-0-1).

Artículo 66

Preceptúa los condominios que se considerarán como viviendas de interés público y dispone que a partir de la fecha de publicación de esta ley, éstos no podrán contar con más de ciento cincuenta unidades con tal destino.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para reemplazar en el numeral 2) del artículo 66 las frases “promulgado en 2005 y publicado en 2006,” por “de 2006” y “promulgado en 2011 y publicado en” por “de”, respectivamente.

El diputado **Osvaldo Urrutia** explicó que su indicación obedecía a mejorar la técnica legislativa y que entendía que el límite de ciento cincuenta unidades estaba relacionado con la cantidad que actualmente puede construir el Ministerio de Vivienda como condominio de vivienda social, no obstante, advirtió una posible colisión de la iniciativa con la normativa actual que permite más de ciento cincuenta unidades.

Sometido a votación el artículo en conjunto con la indicación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (6-0-0).

Artículo 67

Regula las formas de acreditación de la condición de condominio de viviendas de interés público.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para reemplazar el número 1) la expresión “Ministerio de Vivienda o Urbanismo” por “Ministerio de Vivienda y Urbanismo”.

El señor **Gálvez** comentó que esta disposición regulaba los mecanismos de acreditación de la condición de vivienda de interés público, destacando que se deja constancia en el acto administrativo del Ministerio de Vivienda por el cual se certifica tal calidad.

Sometido a votación resultó **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (11-0-0).

Artículo 68

Faculta a los gobiernos regionales, a las municipalidades y a los servicios de vivienda y urbanización para destinar recursos a condominios de viviendas de interés público emplazados en sus territorios para los objetos que indica. Asimismo, prescribe que los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en iguales condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.

El señor **Gazitúa** señaló que la disposición permite entregar recursos estatales a los condominios de viviendas de interés público, siempre y cuando, se ciñan a los objetos que precisa la norma, manteniendo la idea de que sean los gobiernos regionales, las municipalidades y el Serviu las entidades que los destinen.

Explicó que en la letra a) se hace mención expresa a la seguridad de los habitantes del condominio, aunque es un elemento que incide en la calidad de vida de las personas; que el literal d) referido a las instalaciones de las redes de servicios básicos, resultaba de sentido común porque supone que sea dentro de los límites de un condominio ya que si está afuera se trataría de un bien nacional de uso público.

Por su parte en la letra f) se agregan los programas de mantenimiento y el pago de servicios básicos, como por ejemplo, la iluminación de bienes comunes.

El señor **Gálvez** detalló que en la discusión de la letra f) en el Senado se ejemplificó con el caso de un condominio en Rancagua en que el municipio, pese a querer colaborar con la luminaria por motivos de seguridad no contaba con facultades.

Explicó que la letra i) se refería a 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; que la letra j) regulaba la demolición parcial o total, por causas que lo ameriten, cuando sean declarados en ruina, y que el literal k) se refería a los programas de instalación, certificación y mantención de equipos de circulación vertical.

Precisó que seguido a ello, la norma consagraba la preferencia en el uso de los recursos para los condominios de viviendas sociales, manteniéndose en lo restante la normativa vigente y en materia de administración provisional, se autorizaba a los organismos públicos para designar un administrador en el entendido que en un plazo determinado se nombraría al definitivo, con la consideración que el primero no necesariamente debe encontrarse inscrito en el registro correspondiente atendido lo transitorio de su gestión.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para sustituir la letra i) por la siguiente:

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

El diputado **Oswaldo Urrutia** explicó que la indicación tenía como objetivo cambiar la redacción de la letra i) para cerrar cualquier posibilidad de destinar recursos fiscales para otro tipo de actividades, incluso políticas.

Sometida a votación la indicación fue **aprobada por mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados (a) René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter, en contra voto el diputado Guillermo Teillier (5-1-0). Por el mismo quorum se tuvo por rechazada la letra i) del texto aprobado por el Senado.

Sometido a votación el artículo, a excepción de la letra i), fue aprobado por **unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Erika Olivera, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 69

Regula la situación de condominios de viviendas sociales que no cuenten con un reglamento de copropiedad inscrito en el conservador de bienes raíces.

El señor **Gazitúa** comentó que este artículo pretendía entregar una solución a condominios antiguos para ayudarlos con su formalización. Agregó que se debe entender como complemento de la letra b) del artículo precedente que faculta a los gobiernos regionales, a las municipalidades y a los Serviu para destinar recursos a condominios de viviendas de interés público emplazados en sus territorios para gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad.

El diputado **Oswaldo Urrutia** consultó cómo afectaría a cooperativas antiguas que funcionan como condominios, considerando que se trata de un grupo de personas que se organizó para comprar un terreno y construir viviendas.

El señor **Gazitúa** manifestó que no se encontraban dentro del espectro de la norma los condominios construidos por decretos anteriores, pudiendo quedar incorporado en el artículo 66 número 2) que considera como condominios de vivienda de interés público a los constituidos mayoritariamente por viviendas económicas cuyo valor de tasación no exceda en más de 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción provenga del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El diputado **Kast** comentó que en las cooperativas se aplica un marco de convivencia o reglas básicas, semejante a un reglamento de copropiedad y consultó si esta norma se aplicaría de modo retroactivo sin el consentimiento de los afectados, pues de ser así, podría generar problemas y una eventual judicialización.

El señor **Gazitúa** aclaró que no se aplica a todos los condominios de cooperativas y recordó que este título aborda a las viviendas de interés público por tanto tiene que encuadrarse en ese concepto.

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Guillermo Teillier, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 70

Fija el deber de las municipalidades de incorporar a todos los condominios de viviendas sociales de su comuna en un apartado especial del registro municipal público en que se inscriba a las juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias. En este registro debe 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 modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del comité de administración y sus modificaciones y, la identificación del administrador del condominio. Prescribe que tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir antecedentes según el tipo de condominio.

El señor **Gazitúa** señaló que se trata de una precisión de referencia, que mantiene la idea de la norma vigente, en el sentido de que las municipalidades deben llevar un registro de los condominios de viviendas sociales.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 71

Señala los documentos que deben quedar bajo la custodia del presidente del comité de administración y cuáles deben ser protocolizados.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 72

Dispone que las empresas que presten determinados servicios a condominios de viviendas sociales deben 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 el consumo o reparación de tales instalaciones.

Asimismo, autoriza para el cobro de gastos comunes a los condominios de viviendas sociales para celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Agrega que los cobros de gastos comunes que efectúen las empresas de servicios deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios y los convenios deberán archivarse en el registro municipal.

El señor **Gálvez** comentó que la redacción de esta norma en los términos propuestos por el Senado, constituye una solución efectiva para saber cuánto paga cada unidad por su consumo.

El diputado **Osvaldo Urrutia** observó que el valor de los medidores era superior a los remarcadores pudiendo un condominio contar con un medidor general y cada una de las viviendas con un medidor remarcador.

El señor **Gazitúa** acotó que los remarcadores pueden tener problemas de precisión y que por esa razón se optó en el Senado por los medidores. Agregó que, además, aun cuando permiten diferenciar el consumo de cada unidad, la cuenta por el servicio era única y, en consecuencia, si existen copropietarios que no pagan se perjudicaría al resto.

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (6-0-0).

Artículo 73

Establece que las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley estarán exentas del pago de los derechos arancelarios de notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros, acreditándose la calidad de condominio de viviendas sociales mediante certificado de la dirección de obras municipales. Asimismo, dispone que la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, un funcionario municipal o un oficial del registro civil competente.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 74

Hace aplicable a los condominios de viviendas de interés público los artículos 23 y 24 referidos a las subadministraciones.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 75

Establece como optativo la formación del fondo común de reserva para los condominios de viviendas sociales.

El señor **Gazitúa** comentó que el artículo repite la norma vigente, manteniéndose como optativo la conformación del fondo de reserva para no sobrecargar a los copropietarios con una exigencia que podría ser de difícil cumplimiento.

El diputado **Osvaldo Urrutia** opinó que consagrar como facultativo la formación del fondo común de reserva podría ocasionar que ningún condominio de viviendas sociales cuente con él, lo que cobra especial relevancia porque uno de sus objetivos es el cumplimiento de obligaciones laborales. Consideró útil la existencia de un fondo de reserva para afrontar imprevistos como en caso de rompimiento de una matriz de agua que requiere de reparación inmediata, más aún cuando acceder a fondos públicos era engorroso y no inmediato.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para reemplazar el artículo 75 por el siguiente:

“Artículo 75.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, el reglamento de esta ley podrá establecer reglas especiales para la formación del fondo común de reserva, tomando en consideración factores como la inexistencia de personal contratado y/o la antigüedad del condominio, así como la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.”.

El diputado **Osvaldo Urrutia** explicó que la indicación pretendía que el reglamento de la ley establezca reglas especiales para la formación del fondo común de reserva, de tal suerte, que sea el comité o la asamblea quien defina el fondo para enfrentar emergencias, gastos extraordinarios o imprevistos, sin definir en la ley un porcentaje.

Sometida a votación la indicación fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Jorge Sabag, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (9-0-0). Por el mismo quorum se tuvo por rechazado el artículo 75 aprobado por el Senado.

Artículo 76

Impone el deber a las municipalidades de actuar como instancia de mediación extrajudicial respecto de los condominios de viviendas sociales pudiendo ejercer como amigable componedor y proponer bases de arreglo e instar a éstos.

El señor **Gazitúa** enfatizó que con la obligación de intervención de la municipalidad en calidad de amigable componedor se evita la judicialización.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 77

Establece la obligación de las municipalidades de desarrollar programas educativos sobre derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, así como promover, asesorar, prestar apoyo y adoptar las medidas para la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a las normas de esta ley, estando facultadas para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos a los gastos que demanden estas gestiones.

El señor **Gazitúa** explicó que este artículo plasma en las disposiciones permanentes una norma contenida en las normas transitorias de la ley vigente.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para sustituir en el artículo 77 la palabra “confección” por “elaboración”:

El diputado **Osvaldo Urrutia** acotó que desde el punto de vista técnico los planos se elaboraban.

Sometido a votación el artículo junto con la indicación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 78

Preceptúa que las municipalidades deben realizar los trámites necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales en su buen funcionamiento, incluida la asesoría para el cobro judicial de gastos comunes y para que conjuntos de viviendas construidos antes de la entrada en vigencia de esta ley puedan acogerse a sus disposiciones.

El señor **Gazitúa** indicó que esta norma perfecciona la actual y facilita la labor de las municipalidades para que a través de otras instituciones, públicas o privadas, puedan celebrar convenios para la realización de los trámites.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 79

Permite por una sola vez en los predios donde no existan viviendas; en los que cuenten u originalmente contaron con una vivienda económica, social o construida con subsidio del Estado y, en aquellos provenientes de operaciones sitio, la construcción en un mismo predio de hasta 4 viviendas en caso de que no existieren en él edificaciones, o de hasta 3 viviendas adicionales, si existe una, las que deberán ser destinadas a adquisición o arriendo de beneficiarios de los programas habitacionales del Estado y constituir un condominio acogido a esta ley bajo la denominación condominio de densificación predial.

Asimismo, dispone que tratándose de programas de densificación la cantidad de viviendas que se construyan pueda alcanzar hasta doce, incluyendo las existentes y las nuevas, en la medida en que la densidad neta del predio no supere 220 viviendas por hectárea.

Señala que en los llamados que se realizan para la construcción de estos condominios, el Ministro de Vivienda y Urbanismo podrá eximir de requisitos técnicos y urbanísticos para la aprobación de los proyectos, medida que se hace aplicable en zonas decretadas como afectadas por catástrofe.

Se presentaron las siguientes indicaciones al inciso primero:

1. Del diputado Kast para reemplazar el guarismo "4" por "6"
2. Del diputado Winter para reemplazar el vocablo "tres" por el guarismo "5".
3. Del diputado Osvaldo Urrutia para sustituir la palabra "tres" por el guarismo "3".

El señor **Gazitúa** afirmó que se trata de un artículo muy relevante para el Ministerio de Vivienda porque permite promover los llamados "pequeños condominios", en efecto, se permite que el propietario de un sitio lo densifique con 4 viviendas nuevas o 3 adicionales, teniéndose como referencia un sitio de nueve por dieciocho metros.

Catalogó como pertinente densificar, acotando que la ley vigente lo permite con dos adicionales a las existentes.

El diputado **Calisto** consultó las razones por las cuales se aumentaba la densificación al interior de las viviendas.

El señor **Gálvez** acotó que en el Senado expuso el equipo del Ministerio de Vivienda que trabaja con el decreto supremo N° 49, que aprueba reglamento del Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, quienes relataron la situación de las familias que se sitúan en el mismo predio y sobre esa realidad se decidió aumentar la densidad predial. Sin embargo, precisó que aumentarlo a seis podría resultar elevado.

El diputado **Winter** explicó que su indicación pretendía hacer coherente el texto de aprobarse la indicación del diputado Kast, aclarando que no comparte su contenido.

El diputado **Calisto** consultó cómo operaría la densificación predial con respecto a los planes reguladores y ordenanzas municipales, porque se trata de una materia que está por sobre lo que resuelven las comunas.

El señor **Gazitúa** contestó que igualmente tienen que acogerse y respetarse todas las normas urbanísticas, por ejemplo, ocupación del suelo, distancia entre vecinos, coeficiente de constructabilidad, entre otras. Añadió que esta materia se reguló recientemente por el decreto N° 32, de 2019, que modifica el decreto supremo N°47, de 1992, ordenanza general de urbanismo y construcciones adecuando el reglamento de viviendas económicas con el objeto de propiciar que la aplicación de programas habitacionales del Estado contribuyan a terminar con la erradicación de las familias en proyectos de pequeña escala.

Sometido a votación las indicaciones signadas con los números 1) y 2) fueron **rechazadas por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (0-8-0).

Sometido a votación el artículo en conjunto con la indicación signada con el número 3) fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 80

Establece que los condominios de densificación predial no requerirán comité de administración ni administrador, y en aquellos de hasta 4 viviendas, además, no necesitarán contar con fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia y las normas urbanísticas aplicables serán las contenidas en el reglamento de viviendas económicas.

El diputado Kast presentó una enmienda para reemplazar en el inciso primero el número "4" por "6".

Sometido a votación la indicación fue **rechazada por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 81

Dispone que lo concerniente a la administración del condominio corresponde a los copropietarios, quienes deberán actuar concertadamente en las materias que puedan afectar a más de una unidad y, 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 de los copropietarios afectados.

El señor **Gazitúa** precisó que se reemplaza el adverbio "conjuntamente" por "concertadamente" que tiene un impacto significativo pues permite actuar a una persona, a diferencia de lo vigente en que deben actuar todos los copropietarios.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para sustituir la expresión "del condominio" por "de este tipo de condominios".

Sometido a votación el artículo junto con la indicación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados Fidel Espinoza, René Manuel García,

Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 82

Dispone la creación del Registro Nacional de Administradores de Condominios de carácter público, obligatorio y gratuito y 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.

El señor **Gálvez** manifestó que la norma alude a las características del Registro, que podría estar alojado en alguna plataforma que lleva la división técnica de la Cartera de Vivienda, realzando el carácter público, obligatorio y gratuito de éste.

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 83

Establece la obligatoriedad de inscripción en el Registro como requisito para ejercer la actividad de administrador o subadministrador de condominios, sea a título gratuito u oneroso. Señala que en él se consignarán los antecedentes que el Ministerio de Vivienda establezca en el reglamento para supervigilar el cumplimiento normativo de quienes ejerzan esta actividad y consagra que corresponderá a las secretarías regionales ministeriales conocer y resolver las reclamaciones en contra de los administradores o subadministradores de condominios.

El señor **Gálvez** explicó que se fijó la obligación de que todo condominio cuente con un administrador o subadministrador, según sea el caso.

El señor **Gazitúa** acotó que no solo se trata de un Registro que contará con todos los antecedentes de los administradores o subadministradores sino que, al tenor del inciso tercero, también consignará todos los antecedentes que el Ministerio exija para supervigilar el cumplimiento normativo de quienes ejerzan la actividad.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para intercalar en el inciso primero entre los vocablos "requisito" y "para" la palabra "previo".

El diputado **Osvaldo Urrutia** consideró importante fijar en la norma la oportunidad en que debe inscribirse un administrador en el Registro, estimando fundamental precisar que debe ser antes de ejercer tal función.

El señor **Gálvez** comentó que en los artículos transitorios se establece un período de marcha blanca de doce meses para la inscripción en el Registro.

Sometido a votación el artículo junto con la indicación, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 84

Prohíbe la inscripción en el Registro de administradores y subadministradores a los condenados por algún crimen o delito contra las personas o contra la propiedad y establece los requisitos que deben cumplir los administradores a título oneroso.

El señor **Gálvez** expresó que se hace referencia a los requisitos mínimos que deben cumplir los administradores y subadministradores, estos son: acreditar licencia de enseñanza media y haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios. Además, se abre la posibilidad de que se inscriban personas jurídicas, siempre que uno de los socios o el representante legal cumpla con tales requisitos y que la persona natural que ejerza como administrador o subadministrador esté inscrito en el Registro.

El diputado **Winter** en relación al curso de capacitación exigido, consultó si en la tramitación del Senado se discutió la efectiva realización del curso o si se consideró suficiente aprobar la prueba. Aseguró que se trata de una diferencia relevante si se toma en consideración que muchos administradores cuentan con los conocimientos y les resultaría más simple - desde el punto de vista económico y de tiempo- acreditar sus conocimientos mediante la rendición de una prueba, sin tener que realizar un curso.

El señor **Gazitúa** junto con responder que se debe tener la certeza de que los administradores manejan contenidos y conocimientos básicos en materia de administración condominios comentó que los administradores plantearon que cuentan con cursos aprobados, en cuyo caso el reglamento podría contemplar una convalidación.

El diputado **Oswaldo Urrutia** acotó que no era lo mismo contar con un título técnico de educación superior que requiere de 1.600 horas pedagógicas, que haber aprobado un curso de un Organismo Técnico de Capacitación (OTEC) de 10 horas. En ese sentido, sugirió explicitar los contenidos y cantidad de horas. Además, de proponer que este artículo se remita al reglamento en el sentido de que será ese instrumento el que defina las competencias mínimas de un administrador.

El señor **Gálvez** indicó que desde el inicio se ha tenido la idea de fijar en el reglamento los contenidos mínimos y cantidad de horas y, en razón de ello, esta norma hace referencia a ese instrumento en el cual se podría detallar su propuesta-

El diputado Oswaldo Urrutia presentó la siguiente indicación:

a) Para agregar en el inciso segundo, a continuación del punto final del numeral 2), que pasa a ser punto y seguido, lo siguiente: "Las competencias necesarias para ejercer el rol de administrador o subadministrador, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito, serán establecidas en el reglamento a que se refiere el artículo 86."

b) Para reemplazar en el inciso tercero la frase "en el inciso anterior" por "en este artículo".

Sometido a votación el artículo con las indicaciones referidas fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 85

Reglamenta la inscripción en el Registro Nacional y señala que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo deberá mantenerlo actualizado, identificando los administradores y los condominios en que prestan servicios, las sanciones impuestas, así como las incorporaciones y retiro del Registro.

El señor **Gálvez** indicó que el Ministerio debe disponer de una plataforma digital con el historial de los administradores y de los condominios, de tal suerte que, las comunidades puedan consultarlo, por ejemplo, cuando quieran contratar personal.

El diputado **Oswaldo Urrutia** consultó si el Registro tendrá el carácter de público y si contará con alguna diferenciación según se ejerza la función a título gratuito u oneroso. De igual modo, preguntó si sería necesario definir distintos niveles de administración de edificios, porque no es lo mismo administrar diez que cuatrocientas unidades, en cuyo caso interrogó, si se exigiría el cumplimiento de los mismos requisitos.

El señor **Gazitúa** recordó que este punto fue discutido en el Senado y que el Registro debe dejar constancia del cumplimiento de los requisitos por los administradores, pudiendo el sistema distinguir entre administradores a título gratuito u oneroso. Agregó que en el reglamento o en este artículo se podría distinguir por categorías, no obstante, que introducir distinciones entre categorías podría complejizar las cosas.

El diputado **Oswaldo Urrutia** señaló que quienes ejercen la labor a título oneroso deberían cumplir con el máximo de exigencias en cuanto a conocimientos y competencias, sin embargo, quienes lo hacen a título gratuito deberían tener menores requisitos, porque muchas veces se trata de un vecino que administra de forma colaborativa. No obstante, reflexionó que podría darse el caso de que quien se ofrezca para realizar el rol de administrador a título gratuito, lo haga con el ánimo de defraudar a la comunidad.

El diputado **García** acotó que un administrador debe cumplir con determinados requisitos básicos sin importar la calidad en que ejerza la función, por ejemplo, no deberían ser personas condenadas por sentencia judicial.

El señor **Gazitúa** indicó que en el inciso primero del artículo 84 se establece como requisito general para ser administrador o subadministrador no haber sido condenado por alguno de los delitos allí señalados. Adicionalmente, para el caso de administradores y subadministradores a título oneroso se exige haber cursado enseñanza media y aprobado un curso de capacitación en administración de condominios; excluyéndose del cumplimiento de ambos requisitos respecto de los administradores a título gratuito, precisamente pensando en condominios de viviendas sociales en que un vecino pueda desempeñar la función.

Mostró su mejor disposición para analizar las observaciones planteadas, no obstante, destacar que el resguardo se encuentra en la exigencia de que todos quienes ejerzan la labor de administrador o subadministrador, a cualquier título, deben consignarse en el Registro y estarán sujetos al título XIV referido a las infracciones, reclamaciones, sanciones y procedimientos ante incumplimientos.

El diputado **Winter** señaló que el cumplimiento de mayores exigencias tiene una incidencia económica que podría ser fuerte tratándose de condominios de seis unidades, por ejemplo.

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 86

Entrega a un reglamento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo las normas necesarias para la inscripción, actualización y funcionamiento del Registro y de las demás condiciones en que han de operar los administradores y subadministradores inscritos.

- El diputado Oswaldo Urrutia presentó una indicación para sustituir el punto final por una coma y agregar a continuación la siguiente oración: "diferenciando entre aquellos que realizan esta labor a título oneroso o gratuito."

El autor de la enmienda explicó que pretendía introducir una modificación en el sentido de que sea el reglamento quien distinga según sea el administrador a título gratuito u oneroso.

Sometido a votación el artículo junto con la indicación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 87

Señala las infracciones a las normas que regulan la administración de condominios y las funciones de los administradores y subadministradores, las que serán conocidas por las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo, sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere corresponderles a los administradores y califica las infracciones de gravísimas, graves, menos graves y leves, conforme al detalle que contiene.

El señor **Gazitúa** señaló que el título establece requisitos mínimos de los procedimientos sancionatorios y establece por ley las infracciones y las sanciones asociadas.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. De las diputadas Castillo, Girardi y del diputado Winter para agregar en el número 1) una letra g) del siguiente tenor:

“g) Suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario, durante la vigencia del decreto de declaración de estado de excepción constitucional de catástrofe.”.

2. De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para agregar en el número 2) una nueva letra c), pasando la actual a ser d), del siguiente tenor:

“c) Suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario no cumpliendo los requisitos establecidos en el numeral 9) del artículo 20.”.

3. De las diputadas Castillo y Girardi y del diputado Winter para eliminar en la letra a) del número 4) la expresión: “, 9)”.

El señor **Gazitúa** señaló que el título establece requisitos mínimos para los procedimientos sancionatorios y establece por ley cuáles son las infracciones y las sanciones asociadas. Catalogó como pertinente la graduación propuesta por el Senado y recordó que se trata de un artículo nuevo.

En relación a la indicación 1) señaló que habría que discutir como entidad “la infracción de mora” en los gastos comunes, lo que tiene relevancia para efectos de la sanción aplicable de conformidad al artículo 88.

El diputado **Winter** pidió al Ejecutivo pronunciarse sobre la calificación y sanción que establecen las indicaciones.

El señor **Gazitúa** señaló que analizando los otros supuestos de infracciones graves y gravísimas podría considerarse que las indicaciones 2) y 3) exceden esa entidad, sin perjuicio, de compartir la gravedad del hecho.

Sometida a votación la indicación individualizada con el numeral 1) fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Enrique Van Rysselberghe y Gonzalo Winter (8-0-0).

Sometidas a votación las indicaciones individualizadas con los numerales 2) y 3) fueron **rechazadas por no alcanzar el quórum de aprobación** exigido en el artículo 199 del Reglamento de la Corporación, esto es, mayoría absoluta de los diputados participantes en la votación. Se pronunciaron a favor los diputados (a) Natalia Castillo, Fidel Espinoza, Carlos Abel Jarpa y Gonzalo Winter, en tanto votaron en contra los diputados (a) René Manuel García, Karin Luck, Iván Norambuena y Enrique Van Rysselberghe (4-4-0)

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados (as) Natalia Castillo, Fidel Espinoza, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, y Gonzalo Winter, en tanto votaron en contra los diputados Iván Norambuena y Enrique Van Rysselberghe (6-2-0).

Artículo 88

Fija el rango dentro de los cuales se puede aplicar la sanción según la gravedad de las infracciones cometidas.

El diputado **Oswaldo Urrutia** afirmó que establecer en la letra c) que las infracciones menos graves puedan ser sancionadas de igual modo que las infracciones graves contempladas en la letra d) -con una amonestación- terminará por asimilarlas.

La diputada **Olivera** consultó cuántas veces se puede cometer infracciones menos graves.

El señor **Gálvez** precisó que se califica como infracción grave precisamente el hecho de reincidir en la comisión de alguna infracción menos grave dentro de un período de dos años. Luego, la reincidencia es una agravante para la aplicación de la sanción. Hizo hincapié que en el procedimiento sancionatorio la Seremi tiene que atender a los efectos de la conducta como, por ejemplo, si existió perjuicio económico para las familias.

El diputado **Oswaldo Urrutia** consultó si en el Senado no se discutió la posibilidad de que el dinero de las multas fuera a beneficio de la propia comunidad.

El señor **Gálvez** respondió que el Senado optó porque fueran a beneficio fiscal, sin perjuicio, que las que imponga la comunidad por otros incumplimientos sean a beneficio de ella.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 89

Regula la determinación de la sanción a aplicar por el secretario regional ministerial, quien deberá considerar los efectos producidos por la infracción, como poner en riesgo la seguridad de los ocupantes del condominio, afectar los derechos de los copropietarios, incumplir obligaciones derivadas de la necesidad de efectuar gastos extraordinarios, perjuicio económico provocado a la comunidad producto de la infracción, entre otros.

Las diputadas Castillo y Girardi y el diputado Winter presentaron una enmienda para intercalar entre las frases “tales como poner en riesgo” y “la seguridad de los ocupantes del condominio” lo siguiente: “la vida o”.

Sometido a votación el artículo en conjunto con la indicación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Miguel Ángel Calisto, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Artículo 90

Faculta al comité de administración, o al menos a cinco copropietarios o arrendatarios, para interponer reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo cuando el administrador o subadministrador incumpla alguna de las obligaciones que le impone esta ley y su reglamento.

El señor **Gazitúa** señaló que la regla es que el comité de administración sea quien interponga la acción de reclamación y solo en el evento de que este se negase, se permite ejercer dicha acción a los copropietarios. Sin embargo, en el primer trámite se amplió el titular a cinco copropietarios, no obstante, la indicación del número 1) la rebaja a tres.

El diputado **Osvaldo Urrutia** observó que exigir un número muy bajo de copropietarios podría implicar que existan reclamos permanentes ante las Seremías y, por ello, consideró conveniente dejarlo entregado al reglamento de la ley pues la casuística en esta materia es muy variable. Consideró que, en todo caso, en cuanto a edificios de condominios resultaba más claro establecer porcentajes por la diferencia que existe en cuanto a las unidades que contiene cada uno, no siendo lo mismo, un edificio de cinco departamentos que uno que tiene cien. Expresó que dejarlo entregado al reglamento de la ley permitiría al Ministerio de Vivienda y Urbanismo adecuar y perfeccionar esta norma según como opere esta ley en la práctica.

Se presentaron las siguientes indicaciones:

1. De las diputadas Castillo y Girardi y el diputado Winter formularon una enmienda para reemplazar la palabra “cinco” por “tres”.

2. Del diputado Osvaldo Urrutia para reemplazar la expresión “, o al menos cinco copropietarios o arrendatarios” por la frase “o el porcentaje mínimo de copropietarios o arrendatarios que defina el reglamento de esta ley conforme al número total de unidades del condominio”.

Sometida a votación la indicación signada con el número 1) fue **rechazada por mayoría de votos**. Se pronunció a favor el diputado Gonzalo Winter, en contra lo hicieron los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Jorge Sabag, Guillermo Teillier y Osvaldo Urrutia (1-9-0).

Sometido a votación el artículo en conjunto con la indicación signada con el número 2) fue **aprobado por mayoría de votos**. Por la afirmativa se pronunciaron los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Jorge Sabag, Guillermo Teillier y Osvaldo Urrutia, en contra votó el diputado Gonzalo Winter (9-1-0).

Artículo 91

Regula el procedimiento de las reclamaciones ante el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo y dispone que si este funcionario toma

conocimiento de que por sentencia firme y ejecutoriada se ha determinado la responsabilidad civil o penal de un administrador, podrá iniciar de oficio un procedimiento sancionatorio.

El señor **Gazitúa** señaló que se fijan los mínimos resguardos de un procedimiento sancionatorio como la bilateralidad de la audiencia, entre otros.

El diputado **Oswaldo Urrutia** consultó si se estimó cuántas reclamaciones se interpondrán ante las Seremías, las que terminarán radicadas en el Subsecretario del ramo, y si éste cuenta con un equipo para resolverlas.

El señor **Gálvez** junto con responder que se trata de un procedimiento nuevo, manifestó entender que en primer lugar se recurrirá al comité de administración y en cuando se trate de un caso grave o no sean escuchados, a la Seremi. Adicionalmente, señaló que el artículo 90 establece un límite para recurrir ante las Seremías, al prescribir que: la reclamación debe ser interpuesta por el comité de administración o por un número determinado de copropietarios o arrendatarios.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 92

Dispone que recibidos los descargos o transcurrido el plazo, la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo examinará el mérito de los antecedentes y, de ser necesario para determinar la sanción aplicable, ordenará diligencias para establecer el incumplimiento de las obligaciones del administrador o subadministrador.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 93

Fija el plazo para dictar la resolución que resuelva la reclamación.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 94

Contempla reposición dentro del plazo de cinco días hábiles en contra de la resolución del secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo que aplique una sanción y, en subsidio, permite interponer recurso jerárquico 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 se hubiere interpuesto subsidiariamente el 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.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 95

Impide al reclamante deducir igual pretensión en contra del administrador o subadministrador ante el juzgado de policía local o ante la respectiva

municipalidad, una vez interpuesta una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 96

Dispone que las reclamaciones en contra del administrador o subadministrador prescriben en dos años contados desde la acción u omisión reclamada.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (7-0-0).

Artículo 97

Faculta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones para la aplicación de las normas de esta ley y su reglamento y a las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo para supervigilar las normas legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad inmobiliaria, pudiendo resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones de los directores de obras, relacionadas con el certificado que declare un condominio acogido al régimen de copropiedad, la modificación de tal certificado, el cambio de destino de unidades o la ejecución de obras en un condominio.

El señor **Gazitúa** explicó que el inciso primero se refería la emisión de circulares por el Ministerio de Vivienda para la aplicación de ley y su reglamento, similares a las que emite la División de Desarrollo Urbano para efectos de la Ley General de Urbanismo. El inciso segundo replica una norma de la misma ley referida al rol de supervigilancia de la Seremi; no obstante, la competencia de los tribunales de justicia, y de otros órganos sectoriales como la Superintendencia de Electricidad y Combustible, entre otros.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 98

Deroga la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 99

Hace extensiva la aplicación de esta ley 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 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.

Señala que cuando esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecido en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización

respecto de los reglamentos formulados con anterioridad a su vigencia, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios. Dispone que estas comunidades podrán establecer subadministraciones, previo acuerdo adoptado y, para estos efectos, la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario aprobado por la dirección de obras al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

El señor **Gazitúa** destacó que desaparece la figura de administración conjunta sin que exista problema si uno o más condominios contratan al mismo administrador.

Sometido a votación sin mayor debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 100

Establece que esta ley se aplicará desde su publicación a las comunidades de copropietarios acogidas a la ley N° 19.537, debiendo ajustarse dentro de un año los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones, asimismo prescribe la mantención de la vigencia de los acuerdos de las asambleas de copropietarios adoptados con anterioridad a su entrada en vigencia.

El señor **Gazitúa** indicó que la norma, por un lado, fija el plazo de un año desde la publicación de la ley para ajustar los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones y, por otro, establece que los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios con anterioridad a su entrada en vigencia no quedarán sin efecto.

El diputado **Winter** preguntó qué pasaría si existe un desajuste entre el reglamento nuevo y el antiguo durante el primer año o si este no se actualiza. Asimismo, en materia de redacción, hizo presente que sería mejor reemplazar la frase final que dice: “no quedarán sin efecto” por “se mantendrán vigentes”.

El señor **Gazitúa** contestó que si transcurrido un año para actualizar el reglamento, éste no se ajusta, de conformidad al artículo 10 se puede acudir al juzgado de policía local para pedir la nulidad del reglamento o de las disposiciones respectivas. En relación a cómo se ajusta el reglamento, afirmó que la asamblea es el órgano en quien recae el modo de determinarlo, pues le corresponde decidir de qué forma actualizar o ajustar sus disposiciones.

Sometido a votación el artículo fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 101

Entiende que las referencias en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por el artículo 98 son realizadas a las normas de esta ley y que aquellas efectuadas a las juntas de vigilancia lo son a los comités de administración.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 102

Prescribe que las disposiciones de esta ley serán aplicables a todos los condominios acogidos al régimen de copropiedad, aun cuando sus unidades no sean transferidas a terceros. Dispone que si todas las unidades permanecen bajo el dominio del propietario del condominio o si el número de copropietarios es inferior a tres, las funciones encomendadas al comité de administración y a su presidente serán asumidas por el propietario del condominio o por el copropietario que tenga mayor proporción de derechos.

Señala que cuando el porcentaje de derechos enajenados en el condominio sea inferior a 33% se deberá convocar anualmente a una asamblea de residentes para informar el funcionamiento y administración, reportar las actualizaciones al plan de emergencia, programar 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 **Gazitúa** señaló que esta disposición pretende regular a los condominios con un solo propietario o con propietarios mayoritarios, en cuyo caso, debe cumplirse con ciertos mínimos como por ejemplo, dejar constancia de los acuerdos que adopten los propietarios y que para el caso de que el porcentaje de derechos enajenados sea inferior al 33%, se deberá realizar una asamblea anual de información sobre el funcionamiento de la copropiedad con los residentes.

El propietario único o mayoritario es considerado presidente del comité de administración, no siendo necesario que las decisiones del artículo 15 sean acordadas por la asamblea de copropietarios - que no existe-, pero las decisiones que dicho propietario adopte deben constar en un libro de actas y, si la naturaleza de la decisión adoptada lo requiere, el acta debe reducirse a escritura pública para construir un historial del condominio.

La diputada **Castillo** consultó en qué casos la asamblea de residentes podría prescindir de la asamblea de copropietarios para tomar decisiones vinculantes.

El señor **Gazitúa** respondió que siempre la asamblea de copropietarios es la que toma las decisiones, no obstante, en los casos en que exista un único propietario o algunos copropietarios tengan 66% de los derechos, éstos deciden, porque representan a la mayoría.

El señor **Gálvez** agregó que los residentes se encuentran facultados para iniciar una acción de reclamo ante la Seremi de Vivienda por mala gestión del administrador, aunque no sean copropietarios.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 103

- Los diputados Kast y Jarpa formularon una enmienda para incorporar un artículo 103 del siguiente tenor:

“Artículo 103.- Los conjuntos de parcelaciones rurales que administren bienes y/o servicios comunes, estén o no gravados con servidumbres, podrán

acogerse al párrafo segundo del Título I y a los Títulos II, III, IV, V, VI, VIII, XIII y XIV, en todo aquello que no sea contrario a la naturaleza misma de dichos conjuntos, debiendo en todo caso cumplir siempre con la normativa urbanística que los regula, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto ley N° 3.516, de 1980, referido a la Subdivisión de Predios Rústicos.

Corresponderá a los directores de obras municipales extender el certificado que los declare acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria en aquellas materias permitidas por la ley, verificando previamente el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior, haciendo constar en el certificado 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.

Los planos de un conjunto de parcelaciones rurales deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide, 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 anterior.”.

El señor **Gazitúa** coincidió en que existen parcelaciones rurales que se beneficiarían con la aprobación de esta indicación. En cuanto al incentivo de que ésta pudiera generar nuevas parcelaciones, acotó que el decreto N° 3.516 contiene restricciones, siendo una de ellas que no aplica en el área de los planes reguladores intercomunales de Concepción, Valparaíso y Santiago.

El diputado **Oswaldo Urrutia** se manifestó de acuerdo con legislar sobre la materia, esperando que este mecanismo no se utilice mal para dar paso a asentamientos irregulares, de tal suerte que no sea la regla general, porque hay muchos casos en que estas parcelaciones irregulares se subdividen dando paso a segundas viviendas, las que en ningún caso deben poder acogerse al régimen de copropiedad.

El diputado **Kast** expresó que existen casos en que las áreas comunes no están enunciadas expresamente como tal, precisamente porque no están acogidas a copropiedad y las servidumbres son recíprocas de todos los lotes, sin embargo, esa servidumbre no puede pasar a ser un bien común. Agregó que para que exista un interés para constituirse como una agrupación que va a administrar algo en común, es consustancial que exista algo en común, como un portón, un pozo de agua, un camino, entre otros.

Por ello, la indicación hace referencia a las servidumbres o a que se administren bienes y servicios porque existen casos en que lo único que es común en la parcelación es la servidumbre y no tiene la condición de bien común siendo una figura complementaria.

Sometida a votación la indicación fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Oswaldo Urrutia y Gonzalo Winter (8-0-0).

Disposiciones transitorias

Artículo 1° transitorio

Exige un reglamento de copropiedad, dentro del plazo que indica, para los condominios 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.

El señor **Gazitúa** precisó que es muy poco probable que existan condominios sin reglamento, sin embargo, para el caso de que ocurra tendrá un año desde la entrada en vigencia de la ley para dotarse de uno y, si no se hace, se aplicará el reglamento tipo.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para modificar el artículo 1° transitorio en el siguiente sentido:

- a) Sustituir la expresión "Artículo 1°" por "Artículo primero".
- b) Intercalar entre la palabra reglamento y el punto final que le sigue las palabras "de esta ley".

El diputado **Osvaldo Urrutia** sostuvo que la redacción induce a error y por ello, la indicación precisa que se trata del reglamento de la ley.

Sometido a votación el artículo en conjunto con las indicaciones fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 2° transitorio

Impone a los administradores que se desempeñen de manera remunerada y que no cuenten con la capacitación establecida en los números 1 y 2 del inciso segundo del artículo 84, la obligación de capacitarse dentro de los doce meses siguientes a la publicación del reglamento de esta ley y dispone que, en caso de no hacerlo, se entenderán inhabilitados para desempeñar el cargo.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para modificar el artículo 2° transitorio en el siguiente sentido:

- a) Sustituir la expresión "Artículo 2°" por "Artículo segundo".
- b) Reemplazar las palabras "de la presente ley" por "del Registro Nacional de Administradores de Condominios".

El señor **Gazitúa** acotó que la segunda indicación es coherente con el artículo quinto transitorio.

Sometido a votación el artículo en conjunto con las indicaciones fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 3° transitorio

Permite a los condominios de viviendas sociales no organizados postular a los programas financiados con recursos fiscales a que se refiere el artículo 68.

El señor **Gazitúa** junto con señalar que la disposición permite a los condominios de viviendas sociales que no se encuentran organizados optar a programas financiados con recursos fiscales, resaltó que se prescinde del acuerdo de la asamblea porque no existe, situación que se subsana con la firma de los copropietarios que

representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio, bastando para estos efectos un poder simple del copropietario que autoriza al arrendatario u ocupante. Una vez formalizado el condominio, el conducto regular será la asamblea de copropietarios.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para modificar el artículo 3° transitorio en el siguiente sentido:

a) Sustituir la expresión “Artículo 3°” por “Artículo tercero”.

b) Reemplazar la palabra “simple” por la oración “autorizado por alguno de los ministros de fe mencionados en el artículo 73”.

El diputado **Osvaldo Urrutia** consideró peligroso otorgar un poder simple atendida la facilidad con que se puede falsificar, por ello, explicó que la indicación propone que la autorización del copropietario al arrendatario u ocupante se realice ante un ministro de fe como sería el caso de un notario, un funcionario municipal o un oficial del Registro Civil.

El señor **Gazitúa** hizo hincapié en que la forma y autorización por poder simple es únicamente para postular a los programas financiados con recursos fiscales a que se refiere el artículo 68, es decir, solo para dar el paso inicial de acceso a los beneficios.

El diputado **García** coincidió con la propuesta de ampliar los funcionarios que podrían cumplir el rol de ministros de fe, pues ello tendría especial impacto en los pueblos pequeños.

Sometido a votación el artículo en conjunto con las indicaciones fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo 4° transitorio

Señala que los planes de emergencia, incluidos los planes de evacuación señalados en los artículos 40 y 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberán ser elaborados y actualizados conforme a la Norma Técnica que oficialice el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El señor **Gazitúa** comentó que lo mínimo es que los planes de emergencia consten en una norma técnica que distinga según tipo de condominio, siendo un mandato para el Ministerio de Vivienda dictar una norma para dar cumplimiento a ciertos contenidos mínimos.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación para reemplazar la expresión “Artículo 4°” por “Artículo cuarto”.

Sometido a votación el artículo en conjunto con la indicación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Artículo quinto transitorio, nuevo

- El diputado Osvaldo Urrutia formuló una enmienda para incorporar un artículo quinto transitorio, nuevo, pasando el actual quinto a ser sexto y así sucesivamente, del siguiente tenor:

“Artículo quinto.- Respecto de aquellos condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, el administrador deberá verificar, en el plazo de seis meses, si las unidades y la parte proporcional que le corresponde a cada una en los bienes comunes se encuentran efectivamente aseguradas contra el riesgo de incendio, mediante pólizas vigentes contratadas por cada copropietario o por la administración, por cuenta y cargo de aquéllos.

Si se detectare que algunas unidades no cuentan con póliza vigente, el administrador deberá incluirlas en el seguro colectivo, si lo hubiere, y efectuar el correspondiente cobro en los gastos comunes. Si no existiere un seguro colectivo, el administrador deberá contratar, previo acuerdo del comité de administración, una póliza que resguarde aquellas unidades que no están aseguradas y la parte proporcional que le corresponde a estas en los bienes comunes, con cargo a los respectivos copropietarios.

En forma previa a la contratación de un nuevo seguro colectivo o a la renovación del existente, el administrador deberá verificar nuevamente el plazo de vigencia de las pólizas individuales y consultar a dichos copropietarios si se adherirían al seguro colectivo, ya sea desde el momento de su contratación o una vez que termine la vigencia de su póliza individual.

El reglamento de esta ley podrá establecer otros mecanismos o reglas aplicables a los proyectos referidos en este artículo, con el objeto de resguardar que todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional se encuentren permanentemente aseguradas contra el riesgo de incendio y de promover que dicho resguardo se materialice mediante la contratación de un seguro colectivo que incluya a todas las unidades y bienes comunes del condominio.”.

El diputado **Osvaldo Urrutia** señaló que en muchos condominios se les exige a los copropietarios tomar seguros separadamente y no como unidad, siendo este último más barato, transparente y permite asegurar no solo a las unidades sino también a los bienes comunes. Por ello esta indicación propone que en aquellos condominios acogidos al régimen de copropiedad con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, el administrador deba verificar, en el plazo de seis meses, si las unidades y la parte proporcional que le corresponde a cada una en los bienes comunes, están aseguradas contra incendio.

El señor **Gazitúa** precisó que la ley actual se hace cargo de los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a esta ley pues dispone esta regla de que cada unidad debe contratar individualmente el seguro y si no lo hace lo debe realizar el administrador por cuenta y cargo del copropietario respectivo, por eso el administrador dentro de los primeros seis meses de vigencia de la ley debe verificar si las unidades y la parte proporcional que le corresponde a cada una en los bienes comunes están aseguradas contra incendio. Si se detecta que algunas unidades no cuentan con póliza vigente, deberá incluirlas en el seguro colectivo, si hay, y realizar el cobro en los gastos comunes. Si no existe seguro colectivo, deberá contratar, previo acuerdo del comité de administración, una póliza para aquellas unidades no aseguradas y la parte proporcional que le corresponde en los bienes comunes se cargará a los respectivos copropietarios.

Sometida a votación la indicación fue **aprobada por mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa de los diputados (a) Sergio Bobadilla, René Manuel García, Rodrigo González, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Jorge Sabag,

Guillermo Teillier, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter, en tanto se abstuvo la diputada Natalia Castillo (10-0-1).

Artículo 5° transitorio (ha pasado a ser sexto)

Dispone el plazo de doce meses para la dictación del reglamento de esta ley y del Registro Nacional de Administradores de Condominios, los que deberán ser sometidos a consulta pública, por un plazo no inferior a treinta días.

El diputado **Leopoldo Pérez** catalogó como excesivo el plazo de doce meses establecido para dictar el reglamento y propuso reducirlo a la mitad. Asimismo, consultó si cualquier persona podría participar en la consulta.

El señor **Winter** pidió detallar el proceso de consulta pública.

El señor **Gazitúa** respondió que se trata de un proceso reglamentado a través de una resolución exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que se lleva a cabo por medio de una plataforma digital. Agregó que era un proceso de común realización por el Ministerio que ha resultado beneficioso para mejorar normas y documentos y que se trabaja revisando y agrupando las diversas observaciones. En relación a la participación en la consulta aclaró que si bien es abierta a todas las opiniones, no era vinculante para la Cartera.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación al artículo 5° transitorio, que ha pasado a ser sexto, para reemplazar "Artículo 5°" por "Artículo sexto".

Sometido a votación en conjunto con la indicación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (a) René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Karin Luck, Iván Norambuena, Enrique Van Rysselberghe y Gonzalo Winter (6-0-0).

Artículo 6° transitorio (ha pasado a ser séptimo)

Señala que 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.

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación al artículo 6° transitorio, que ha pasado a ser séptimo, para reemplazar la expresión "Artículo 6°" por "Artículo séptimo".

Sometido a votación en conjunto con la indicación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

ARTÍCULO SEGUNDO

Introduce modificaciones en la Ley General de Urbanismo y Construcciones por los cuatro siguientes numerales:

- El diputado Osvaldo Urrutia presentó una indicación al encabezado del artículo segundo para reemplazarlo por el siguiente:

"Artículo segundo.- Modifícase el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente forma:".

Sometida a votación la indicación fue **aprobada por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0). Por el mismo quorum se tuvo por rechazo el texto del encabezado aprobado por el Senado.

Numeral 1

Reemplaza 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,”.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Numeral 2

Agrega en la letra g) del artículo 105 a continuación de la expresión “salubridad,” la palabra “seguridad,”.

Sometido a votación sin debate, fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

Numeral 3

Sustituye en el inciso cuarto del artículo 142 la referencia al “plan de evacuación” por “plan de emergencia”.

El diputado **Leopoldo Pérez** consultó si la norma también se aplicaba a los condominios de casas, al utilizar la palabra edificaciones.

El señor **Gazitúa** precisó que el plan de emergencia es más amplio que el plan de evacuación, y la norma se aplica a todos los casos, por ejemplo, para los condominios de casas ubicados en zona de riesgo por tsunami. Asimismo, aclaró que la norma hacía referencia a todo tipo de siniestros y enfatizó que el plan de emergencia como concepto no es exclusivo de los edificios en altura.

El diputado **Osvaldo Urrutia** acotó que las normas cambian con el tiempo lo que hace necesario las revisiones periódicas y la actualización de la información, sin que baste sólo la actuación inicial de director de obras. Añadió que las normas de seguridad y conservación de edificios suponen mantener en buen estado su estructura, de tal suerte, que si hubo un terremoto, corresponderá a la dirección de obras realizar una labor de supervisión.

El señor **Gazitúa** precisó que se trataba de una norma vigente en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que esta propuesta solo reemplazaba la frase plan de evacuación por plan de emergencia. Añadió que se entendía que deben o pueden fiscalizar las direcciones de obras y que ello se vinculaba con la ley orgánica de Municipalidades que impone el deber de fiscalizar las obras en uso.

Sometido a votación fue **aprobado por mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto,

Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter, en tanto se abstuvo el diputado Leopoldo Pérez (9-0-1).

Numeral 4

Reemplaza en el inciso tercero del artículo 144 las expresiones “plan de evacuación” y “señalética” por “plan de emergencia” y “señalización”.

Sometido a votación fue **aprobado por unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Sergio Bobadilla, Miguel Ángel Calisto, Natalia Castillo, René Manuel García, Carlos Abel Jarpa, Iván Norambuena, Erika Olivera, Leopoldo Pérez, Osvaldo Urrutia y Gonzalo Winter (10-0-0).

VI. TEXTO DEL PROYECTO COMO QUEDARÍA EN VIRTUD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR LA COMISIÓN.

Por las razones señaladas y por las que expondrá oportunamente el Diputado Informante, esta Comisión recomienda aprobar el proyecto de conformidad al siguiente texto:

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, excepcionalmente podrán acogerse al régimen de copropiedad de acuerdo a lo establecido en el artículo 103.

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 que el propietario primer vendedor titular del permiso sea quien requiera modificar el proyecto, deberá dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 61 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, cierres perimetrales, muros exteriores y soportantes, elementos estructurales de la edificación, 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) referidas, 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 esta conforme a las disposiciones de la presente ley, su reglamento y al reglamento de copropiedad.

6) Administrador: 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: 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 mantención y certificación de ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampa mecánicas, revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones; adquisición y reposición de luminarias, 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 estos.

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: 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.

En caso que un condominio incluya viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, ni el reglamento de copropiedad ni los órganos de la administración del condominio, incluida la asamblea de copropietarios, podrán adoptar decisiones ni efectuar acciones que restrinjan o perturben el legítimo ejercicio de los derechos por parte de quienes habitan en las mencionadas viviendas.

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, este 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 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 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. En caso alguno el reglamento de copropiedad o los órganos de administración del condominio podrán establecer limitaciones en el uso de los bienes comunes que pudieren implicar una discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de alguno de los copropietarios u ocupantes del condominio, ni aún a pretexto de una pandemia, catástrofe o cualquier hecho de emergencia, de carácter nacional o regional, decretado por la autoridad competente.

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) Fijar normas concernientes al uso habitacional y comercial de las unidades del condominio, especialmente lo referente a alojamientos temporales y el uso de aplicaciones y/o plataformas digitales para ello.

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

l) 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 realizar 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 los artículos 40 y 43 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.

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 sea 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 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.

El procedimiento judicial se substanciará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 44, 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.

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 las certificaciones y 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.

En las sesiones ordinarias que correspondan, según la periodicidad establecida en el inciso tercero del artículo 17, 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, 10% 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 deberán 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 subadministrador. d) Reporte de las actualizaciones al plan de emergencia y programación de simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos. e) Cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo aquellos que sean materia de sesiones extraordinarias.	Quienes concurren, debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio.	Mayoría absoluta de los asistentes.
2) Extraordinaria de mayoría absoluta	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.	Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos.

	<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>		
3) Extraordinaria de mayoría reforzada	<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</p>	Al menos, las personas que representen el 66% de los derechos del condominio.	Mayoría reforzada de derechos equivalente al 66%.

	<p>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 gastos comunes.</p>		
--	---	--	--

Las materias indicadas en el cuadro precedente podrán ser objeto de consulta por escrito o por vía electrónica que permita asegurar fehacientemente la identidad del solicitante, 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.

En el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además, de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la ley.

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.

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 o digital, que asegure su respaldo fehaciente y ser firmadas de forma presencial o electrónica, 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 ministro de fe de los señalados en el artículo 73, 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 2288 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 naturales o 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 éstos 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. 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 veinte 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.

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, previo acuerdo del comité de administración.

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 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, veinticuatro 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 doce 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 doce 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 treinta días de antelación al inicio del período de doce 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.

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 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del artículo 51.

Párrafo 2º
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 2º; asimismo dichos bienes podrán enajenarse cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales. No obstante, 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 2º, 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 3º
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 irroque 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 número 3) del cuadro contenido en el artículo 15 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 1º 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.- Los avisos de cobro de los gastos comunes y de las demás obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios, siempre que se encuentren firmados de forma presencial o electrónica por el administrador, tendrán mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrá la copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el comité de administración en que se acuerden gastos comunes.

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. El administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos.

No podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión de ningún servicio domiciliario por mora del pago de los gastos comunes, respecto a deudas devengadas durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional y solo mientras este se encuentre vigente.

Asimismo, respecto de aquellas unidades en que residan personas electro dependiente, en caso alguno, podrá efectuarse o solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago de gastos comunes.

Artículo 37.- Todo lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad relacionado 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 deberá considerar un porcentaje proporcional de dichos recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal, el cual deberá ser fijado por la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria a propuesta de la administración del condominio.

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 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 instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, 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.

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 estar aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a las respectivas unidades.

Respecto de proyectos nuevos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, la exigencia señalada en el inciso precedente deberá cumplirse mediante la contratación de un seguro colectivo, que incluya todas las unidades y bienes de dominio común del condominio.

Este seguro deberá ser contratado inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y, posteriormente, corresponderá al administrador, con acuerdo del comité de administración, efectuar su renovación o contratar un nuevo seguro contra riesgo de incendio. Sin perjuicio de lo anterior, para que el comité acuerde la contratación de un seguro colectivo que incluya siniestros adicionales al de incendio, requerirá el acuerdo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el número 2) del cuadro contenido en el artículo 15.

La póliza del seguro colectivo contratado formará parte de los antecedentes del condominio, con el objeto que los adquirentes de las unidades puedan acreditar ante los bancos, compañías de seguros u otras instituciones financieras o de crédito, que tales unidades ya se encuentran aseguradas, al menos, contra el riesgo de

incendio. A efectos de evitar un doble cobro de seguros respecto de un mismo siniestro, si las unidades son adquiridas con crédito hipotecario podrá solicitarse al administrador el endoso de la póliza en favor de quien otorgó el crédito, en la parte correspondiente a dicha unidad y por el período y monto de la respectiva deuda.

En cuanto al pago de la póliza, en los respectivos avisos de cobro de gastos comunes deberá indicarse la proporción correspondiente a cada unidad, aplicándose las mismas normas que rigen para el pago de las demás obligaciones económicas del condominio.

Respecto de los condominios que no contemplen destino habitacional, el reglamento de copropiedad podrá establecer que la contratación de los referidos seguros será 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.

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.

c) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del comité de administración no lo hicieren, 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 ministro de fe de los señalados en el artículo 73, 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. 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, 5% 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.

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 N° 1101, que fijó el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, sobre Plan Habitacional 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 municipales, 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 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 regirá 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, contado 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.

Artículo 55.- Los condominios emplazados en terrenos de una superficie predial superior a 10.000 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 100 metros lineales.

Excepcionalmente, el director de obras municipales podrá autorizar que los tramos entre intersecciones excedan los 100 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 10.000 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 concurran 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. 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.

En aquellos deslindes del condominio que enfrenten una vialidad podrán contemplarse tramos de cierros opacos, siempre que cada uno de estos no exceda de un tercio del deslinde, con un máximo de cincuenta metros lineales, medidos entre el deslinde o intersección con otra vialidad, un acceso al condominio, el acceso a alguna de sus unidades y/o el deslinde con el predio vecino.

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 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

aquellas 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, 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 registrarán 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, de 2006 y N° 49, de 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 y 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 fortalecimiento de la participación y convivencia comunitaria, mediante mecanismos de difusión y actividades de capacitación dirigidas a promover el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes.

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 archivar 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 treinta días a contar de la respectiva solicitud.

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

Artículo 75.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, el reglamento de esta ley podrá establecer reglas especiales para la formación del fondo común de reserva, tomando en consideración factores como la inexistencia de personal contratado y/o la antigüedad del condominio, así como la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.

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 para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como elaboración 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 4 viviendas nuevas en caso de que no existieren en él edificaciones, o hasta 3 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 de este tipo de condominios 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 previo 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. La competencia necesaria para ejercer el rol de administrador o subadministrador, así como la forma en que debe acreditarse el cumplimiento de este requisito serán establecidas en el reglamento a que se refiere el artículo 86.

En relación a los requisitos establecidos en este artículo, 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, diferenciando entre aquellos que realizan esta labor a título oneroso o gratuito.

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 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 y que dicho incumplimiento hubiese causado daño a la seguridad de las personas, lesiones o muerte.

g) Suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario, durante la vigencia del decreto de declaración de estado de excepción constitucional de catástrofe.

2) Son infracciones graves:

a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 1) y 2) del artículo 20, 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.

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.

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.

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 cinco a diez 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 cinco a diez unidades tributarias mensuales.

c) Las infracciones menos graves serán sancionadas con una amonestación por escrito y/o multa a beneficio fiscal de una a cuatro 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 vida o 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 el porcentaje mínimo de copropietarios o arrendatarios que defina el reglamento de esta ley conforme al número total de unidades del condominio, 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, contado 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 contado 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 fuera 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.

Artículo 103.- Los conjuntos de parcelaciones rurales que administren bienes y/o servicios comunes, estén o no gravados con servidumbres, podrán acogerse al párrafo segundo del Título I y a los Títulos II, III, IV, V, VI, VIII, XIII y XIV en todo aquello que no sea contrario a la naturaleza misma de dichos conjuntos debiendo, en todo caso, cumplir siempre con la normativa urbanística que los regula contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en el decreto ley N° 3.516.

Corresponderá a los directores de obras municipales extender el certificado que los declare acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria en aquellas materias permitidas por la ley verificando previamente el cumplimiento de lo dispuesto en el inciso anterior haciendo constar en el certificado 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.

Los planos de un conjunto de parcelaciones rurales deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide, 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 anterior.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero.- 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 de esta ley.

Artículo segundo.- 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 del Registro Nacional de Administradores de Condominios. Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado cumplimiento a este requisito, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando su cargo.

Artículo tercero.- 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. 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 autorizado por alguno de los ministros de fe mencionados en el artículo 73, para que lo represente en esta instancia y con la finalidad antes señalada.

Artículo cuarto.- Los planes de emergencia, incluidos en éstos los planes de evacuación, señalados en el artículo 40 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 quinto.- Respecto de aquellos condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, el administrador deberá verificar, en el plazo de seis meses, si las unidades y la parte proporcional que le corresponde a cada una en los bienes comunes se encuentran efectivamente aseguradas contra el riesgo de incendio, mediante pólizas vigentes contratadas por cada copropietario o por la administración, por cuenta y cargo de aquéllos.

Si se detectare que algunas unidades no cuentan con póliza vigente, el administrador deberá incluirlas en el seguro colectivo, si lo hubiere, y efectuar el correspondiente cobro en los gastos comunes. Si no existiere un seguro colectivo, el administrador deberá contratar, previo acuerdo del comité de administración, una póliza que resguarde aquellas unidades que no están aseguradas y la parte proporcional que le corresponde a éstas en los bienes comunes, con cargo a los respectivos copropietarios.

En forma previa a la contratación de un nuevo seguro colectivo o a la renovación del existente, el administrador deberá verificar nuevamente el plazo de vigencia de las pólizas individuales y consultar a dichos copropietarios si se adherirían al seguro colectivo, ya sea desde el momento de su contratación o una vez que termine la vigencia de su póliza individual.

El reglamento de esta ley podrá establecer otros mecanismos o reglas aplicables a los proyectos referidos en este artículo, con el objeto de resguardar que todas las unidades de un condominio que contemple el destino habitacional se encuentren permanentemente aseguradas contra el riesgo de incendio y de promover que dicho resguardo se materialice mediante la contratación de un seguro colectivo que incluya a todas las unidades y bienes comunes del condominio.

Artículo sexto.- 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 treinta días.

Artículo séptimo.- 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 el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la siguiente forma:

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.”.

Tratado y acordado según consta en las actas de las sesiones de fechas 11 de marzo; 22 y 29 de abril; 6, 13 y 18 de mayo; 3, 10, 15, 17, 22 y 24 de junio; 1, 6, 13, 20, 22 de julio; 3, 10, 12, 19 de agosto; 2, 9, 21 y 23 de septiembre de 2020, con la asistencia de los diputados Sergio Bobadilla Muñoz, Miguel Ángel Calisto Águila, Natalia Castillo Muñoz, Fidel Espinoza Sandoval, René Manuel García García, Rodrigo González Torres, Carlos Abel Jarpa Webar, Karin Luck Urban, Iván Norambuena Farías, Erika Olivera de la Fuente, Guillermo Teillier del Valle, Osvaldo Urrutia Soto y Gonzalo Winter Etcheberry (Presidente).

Asistieron, además, los diputados Nino Baltolu Rasera en reemplazo del diputado Sergio Bobadilla Muñoz; Miguel Mellado Suazo y Leopoldo Pérez Lashen en reemplazo del diputado Diego Paulsen Kehr; Jorge Sabag Villalobos, en reemplazo del diputado Miguel Ángel Calisto Águila y Enrique Van Rysselberghe Herrera en reemplazo del diputado Osvaldo Urrutia Soto.

Asimismo, asistió el diputado Pablo Kast Sommerhoff.

Sala de la Comisión, a 23 de septiembre de
2020.

CLAUDIA RODRÍGUEZ ANDRADE
Abogada Secretaria de la Comisión