INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON EL OBJETO DE REBAJAR LOS QUÓRUM MÍNIMOS REQUERIDOS PARA LA REALIZACIÓN DE ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS.

Boletín N° 9380-14

HONORABLE CÁMARA:

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales informa el proyecto de ley mencionado en el epígrafe, de origen en una moción de los diputados (as) señores (as) Cariola, doña Karol; Cicardini, doña Daniela; Espinoza, don Fidel; Fernández, doña Maya; Fuentes, don Iván; Mirosevic, don Vlado; Núñez, don Daniel; Poblete, don Roberto; Sepúlveda, doña Alejandra, y Vallejo, doña Camila.

I.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS

1.- Idea matriz o fundamental del proyecto

Consiste en facilitar la participación de los vecinos en las comunidades de copropietarios, rebajando los quórum que establece la Ley de Copropiedad Inmobiliaria necesarios para realizar asambleas ordinarias y extraordinarias y para adoptar acuerdos.

2.- Normas de carácter orgánico constitucional o de quórum calificado

No hay.

3.- Trámite de Hacienda

No tiene.

4.- El proyecto fue aprobado en general por unanimidad, con el voto favorable de la diputada señora Fernández, doña Maya, y de los diputados señores Arriagada, don Claudio; Browne, don Pedro; Espinoza, don Fidel; García, don René; Jarpa, don Carlos Abel; Norambuena, don Iván; Pilowsky, don Jaime, y Tuma, don Joaquín.

5.- Artículos o indicaciones rechazadas

El artículo único fue reformulado.

6.- Se designó Diputada Informante a la señora FERNÁNDEZ, doña MAYA.

La Comisión contó con la asistencia de las señoras Paulina Saball, Ministra de la Vivienda y Urbanismo, y Jeannette Tapia, asesora legislativa del mismo Ministerio.

II.- ANTECEDENTES

En la moción se fundamenta la iniciativa consignando que:

1.- Actualmente los quórum establecidos en la Ley de Copropiedad impiden la correcta y eficaz actuación de los copropietarios organizados en asamblea, desincentivando muchas veces la participación de éstos.

2.- La actual proliferación de edificios de copropiedad en muchas comunas de nuestro país hace necesario ajustar los quórum para que las asambleas de copropietarios se puedan llevar a cabo.

3.- Que muchas veces los copropietarios no pueden mejorar su calidad de vida y aspectos relevantes de la comunidad en que habitan, debido a la imposibilidad fáctica de reunir los quórum exigidos por la ley para adoptar acuerdos.

4.- Que muchos de los copropietarios compran departamentos a modo de inversión, entregándolos en arriendo. Se modifica la ley N° 19.537 para que los arrendatarios puedan actuar con voz y voto en las asambleas, por el solo ministerio de la ley, salvo que el propietario señale su voluntad en contrario en el respectivo contrato.

III.- DISCUSIÓN GENERAL DEL PROYECTO

La señora **Paulina Saball** destacó que el tema de los quórum exigidos en las asambleas de copropietarios se ha vuelto un problema complejo, pues cada vez más las viviendas sociales están siendo agrupadas en condominios, especialmente en altura, generando situaciones difíciles no solo en lo que respecta a la convivencia, sino también a la mantención de los bienes comunes. En segundo lugar, muchas de las iniciativas que los copropietarios quisieran emprender, tanto desde el punto de vista del acceso a subsidios como de la toma de decisiones respecto de los espacios comunes, se ven frustradas a raíz de los quórum exigidos ya que no siempre se pueden reunir, sea porque los copropietarios no viven en la comunidad y sus arrendatarios no tienen poder para representarlos, o porque la participación en las asambleas es escasa.

Compartió, por tanto, la idea de legislar sobre la materia. Sin embargo, hizo presente que el Minvu está elaborando una reforma más amplia a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, respecto de varias normas que afectan

especialmente a los condominios de viviendas sociales, la cual invita a debatir en su oportunidad.

La diputada señora Fernández consideró importante y urgente resolver el tema de los quórum antes que el resto de las materias que el Ejecutivo quiere abordar en relación con la copropiedad inmobiliaria.

La señora Jeannette Tapia hizo notar que los quórum de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria se han ido rebajando paulatinamente y que, en el caso de las viviendas sociales, según la última modificación introducida, se fijaron en 50% de los derechos en el condominio, tanto para constituir las asambleas ordinarias y extraordinarias como para adoptar acuerdos en ellas. Propuso extender la aplicación de éstos a todas las comunidades acogidas al régimen de copropiedad de la ley N° 19.537.

El diputado señor Browne planteó la conveniencia de permitir que se subdivida la administración de los distintos *blocks* de departamentos en los condominios de viviendas sociales.

El diputado señor Arriagada sugirió incluir en el proyecto que el Ejecutivo está preparando una solución al tema de los llamados "palafitos urbanos". Sin perjuicio de ello, abogó por aprobar la iniciativa en debate.

El diputado señor Tuma advirtió que, como la Ley de Copropiedad Inmobiliaria rige supletoriamente ante el silencio de los reglamentos de copropiedad, debe buscarse una fórmula para que los quórum que establezca la ley prevalezcan sobre los contemplados en ellos.

La señora Jeannette Tapia sostuvo que todos los reglamentos de copropiedad debieran adecuarse a la ley en proyecto desde su entrada en vigencia, pero para evitar confusiones sugiere disponer que a contar de esa fecha se entenderán modificados de pleno derecho tales reglamentos en lo que concierne a los quórum.

IV. DISCUSIÓN PARTICULAR DEL PROYECTO

El proyecto de ley contempla el siguiente artículo:

“Artículo Único: Modifíquese el inciso primero del artículo 17; modifíquese además, los incisos primero y segundo, y elimínese el inciso tercero, del art. 19; modifíquese también, el inciso primero del art. 20, todos de la Ley 19.537, en los siguientes términos:

a) Modifíquese el inciso tercero del artículo 17: después de la frase: "a lo menos,", elimínese la frase: "el quince por ciento de los derechos en el condominio"; y reemplácese por: "el diez por ciento de los derechos en el condominio".

b) Modifíquese el inciso primero del artículo 19: después de la frase: "a lo menos,", elimínese la frase: "el sesenta por ciento de los derechos en el condominio"; y remplácese por la siguiente: "el cuarenta por ciento de los derechos en el condominio".

c) Modifíquese a su vez el inciso segundo del artículo 19: después de la frase, "a lo menos,", elimínese el texto: "el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes", y reemplácese por el siguiente texto: "el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de a lo menos, el veinte por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos lo acuerdos se adoptarán con el voto favorable del cincuenta por ciento de los derechos de quienes asistan.".

d) Elimínese y deróguese expresamente el inciso tercero del artículo 19, en su totalidad. Ello para que en las materias señaladas en los numerales del 1 al 5 del artículo 17, sean observados los quórum establecidos en el inciso segundo del art. 19.

e) Modifíquese el inciso primero del artículo 20 en los siguientes términos: después de la palabra "unidad," elimínese la frase: "siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido"', y agréguese el siguiente texto: "por el solo ministerio de la ley, salvo que el propietario o quien haga las veces de tal, señale expresamente que no otorga dicha facultad, mediante carta certificada que deberá enviar al comité de administración y al administrador, informándoles que hace reserva respecto de su participación en la asamblea de copropietarios".

Durante la discusión particular del proyecto, la señora Ministra de Vivienda y Urbanismo reiteró su conformidad con la idea matriz del mismo, pero enfatizó la necesidad de resguardar los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes, manteniendo un quórum elevado para la toma de decisiones respecto de aquellas materias que puedan afectarlos.

Las diputadas señoras Fernández, Nogueira y señorita Cariola; y los diputados señores Browne, Espinoza, Jarpa, León y Tuma formularon las siguientes indicaciones:

1. Modifíquese la letra a) del boletín N° 9380-14, reemplazando la referencia al “inciso tercero” del artículo 17, por la siguiente frase: “inciso cuarto”.

2. Reemplácese la letra d) del boletín N° 9380-14, que elimina y deroga expresamente el inciso tercero del art. 19 en su totalidad, por la siguiente:

d) Reemplácese el inciso tercero del artículo 19 por el siguiente:

“Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 2 y 3 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en la primera como en la segunda citación, la asistencia de los

copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio”.

3. Reemplácese la letra e) del Boletín N° 9380-14 por lo siguiente:

   e) Modifíquese el inciso primero del art. 20 en los siguientes términos: después de la palabra "unidad," elimínese la frase: "siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido”, y agréguese el siguiente texto: "por el solo ministerio de la ley, salvo que el propietario o quien haga las veces de tal, señale expresamente que no otorga dicha facultad, mediante carta certificada que deberá enviar al comité de administración y al administrador, informándoles que hace reserva respecto de su participación en la asamblea de copropietarios. Sin embargo, para aquellas materias comprendidas en el artículo 17, numerales 2 y 3, necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación."

4. Agréguese al boletín N° 9380-14, el siguiente Artículo Transitorio: “Una vez transcurrido el plazo de 30 días, contados desde la publicación de esta ley, se entenderán por modificados todos los reglamentos internos de copropiedad, en los términos precedentemente descritos”.

La diputada señora Fernández explicó que el propósito de las indicaciones precedentes es subsanar un error de referencia en el texto del proyecto (indicación N° 1); mantener el quórum exigido actualmente para constituirse en asamblea extraordinaria y adoptar acuerdos en relación con las materias a que se refieren los numerales 2 (enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos) y 3 (reconstrucción o demolición del condominio) del artículo 17 de la ley en enmienda (indicación N° 2); permitir que los copropietarios ausentes sean representados en las asambleas de pleno derecho por sus arrendatarios, a menos que les hubieren denegado expresamente esa facultad o se trate de asambleas extraordinarias que tengan por objeto resolver las materias que enumera el inciso tercero del artículo 19 (indicación N° 3), y declarar modificados *ipso jure* todos los reglamentos de copropiedad en lo que respecta a los quórum que la ley establece, de modo que estos prevalezcan sobre los que hubieren dispuesto previamente las empresas inmobiliarias o acordado los copropietarios.

El diputado señor Tuma sugirió excluir el arrendamiento de bienes comunes de aquellas materias que deben decidirse por una mayoría calificada, por tratarse de un acto de administración y no de disposición. Propuso, además, rebajar el quórum exigido para las asambleas extraordinarias en segunda citación, para facilitar las decisiones que apunten al mejor desarrollo de los condominios.

La diputada señorita Cariola propuso incorporar entre las materias que requieren un quórum más elevado para su resolución las mencionadas en los numerales 10 (cambio de destino de las unidades del condominio) y 12 (obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades) del artículo 17.

La señora Ministra de Vivienda y Urbanismo propuso incluir también las materias a que se refieren los numerales 4 (petición a la Dirección de Obras Municipales para que se modifique o deje sin efecto la adscripción del condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria); 5 (delegación de facultades al Comité de Administración), para que a través de este expediente no se burlen las mayorías exigidas para decidir materias importantes; 7 (gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio), para que no se acuerden por una minoría pagos que luego no puedan solventarse; 11 (constitución de derechos de uso y goce exclusivos a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes comunes), y 13 (construcciones en los bienes comunes, o alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo).

La señora Jeannette Tapia se manifestó de acuerdo con rebajar los quórum para constituir las asambleas extraordinarias y para adoptar acuerdos, tanto en primera como en segunda citación, y hacer coincidir éstos con los exigidos para las consultas de que trata el inciso sexto del artículo 17.

La diputada señora Fernández propuso permitir la delegación de facultades de la asamblea de copropietarios al Comité de Administración, pero cumpliendo en cada caso con los quórum exigidos según la materia de que se trate.

Finalmente, la Comisión acordó votar el texto del proyecto con las indicaciones antes descritas y, además, con las siguientes modificaciones:

1. Agregar en el numeral 5 del artículo 17, inciso quinto, a continuación de la palabra "Administración", la frase "salvo tratándose de las materias señaladas en el inciso tercero del artículo 19, para lo cual deberá estarse a los quórum indicados en dicha norma".

2. Agregar junto a los numerales 2 y 3 mencionados en el inciso tercero del artículo 19 propuesto en la indicación, una referencia a los números 4, 7, 10, 11, 12 y 13 del inciso quinto del artículo 17, y establecer para las asambleas extraordinarias de que trata esa norma los siguientes quórum: en primera citación, para constituirse, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el 80% de los derechos en el condominio y, para adoptar acuerdos, la concurrencia del 75% de los derechos en el condominio. En segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen a lo menos el 60% de los derechos en el condominio y, para adoptar acuerdos, el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el 50% de tales derechos.

3. Concordar la referencia a los numerales 2 y 3 del artículo 17, contenida en el inciso primero del artículo 20, modificado por la letra e) propuesta en la indicación, con la enumeración efectuada en el inciso tercero del artículo 19, según lo consignado en el punto anterior. Con ello se pretende que en los casos en que se requiera un quórum superior para las asambleas extraordinarias los arrendatarios no representen de pleno derecho a los copropietarios debiendo contar con autorización expresa.

Puesto en votación el proyecto con las indicaciones formuladas y las modificaciones acordadas, fueron aprobados por unanimidad el numeral 1) letra a); el numeral 2) letras a) y b); el numeral 3) y el artículo transitorio, con el voto conforme de las diputadas señorita Cariola, doña Karol; señoras Fernández, doña Maya, y Nogueira, doña Claudia; y de los diputados señores Browne, don Pedro; Espinoza, don Fidel; Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto, y Tuma, don Joaquín. Quedaron pendientes la letra b) del numeral 1) y la letra c) del numeral 2), del artículo único del proyecto.

Se encargó a la Secretaría la redacción definitiva del texto así aprobado, para ser ratificado en una próxima sesión.

Puestas en votación la letra b) del numeral 1) y la letra c) del numeral 2), del artículo único del proyecto, con la sugerencia de incluir -en el inciso tercero del artículo 19- el número 1 (modificación del reglamento de copropiedad) cuando altere los derechos en el condominio o se refiera a los demás numerales que requieran un quórum superior, se aprobaron con el voto conforme de las diputadas señoras Carvajal, doña Loreto y Fernández, doña Maya; y de los diputados señores Browne, don Pedro; Espinoza, don Fidel; García, don René Manuel; Norambuena, don Iván; Pilowsky, don Jaime, y Tuma, don Joaquín.

Se han introducido al proyecto modificaciones formales que se recogen en el texto propuesto a continuación.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, y por las demás consideraciones que en su oportunidad dará a conocer la señora diputada informante, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, recomienda aprobar el siguiente:

PROYECTO DE LEY

"Artículo único.- Introdúcense las siguientes modificaciones en la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria:

1. En el artículo 17:

a) Reemplázase en su inciso cuarto la palabra "quince" por "diez".

b) Agrégase en el numeral 5 de su inciso quinto, a continuación de la palabra "Administración", la frase "salvo tratándose de las materias señaladas en el inciso tercero del artículo 19, para lo cual deberá estarse a los quórum indicados en dicha norma", precedida de una coma (,).

2. En el artículo 19:

a) Sustitúyese en su inciso primero la palabra "sesenta" por "cuarenta".

b) Sustitúyense en su inciso segundo las palabras "ochenta" por "cincuenta"; "sesenta" por "veinte", y "setenta y cinco" por "cincuenta", respectivamente.

c) Reemplázase su inciso tercero por el siguiente:

“Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1, sólo cuando se alteren los derechos en el condominio o se refiera la modificación a los numerales siguientes; 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12 y 13 del inciso quinto del artículo 17 requerirán para constituirse, en primera citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio y, en segunda citación, la de los copropietarios que representen a lo menos el sesenta por ciento de tales derechos. Los acuerdos se adoptarán, en el primer caso, con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio y, en el segundo, con el voto favorable de aquellos que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio.”.

3. En el inciso primero del artículo 20, reemplázase la frase "siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido", por lo siguiente: "por el solo ministerio de la ley, salvo que el propietario o quien haga las veces de tal señale expresamente que no otorga dicha facultad, mediante carta certificada que deberá enviar al comité de administración y al administrador, informándoles que hace reserva respecto de su participación en la asamblea de copropietarios. Sin embargo, para aquellas materias señaladas en el inciso tercero del artículo 19, necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación.".

Artículo transitorio.- Una vez transcurrido el plazo de treinta días, contados desde la publicación de esta ley, se entenderán modificados de pleno derecho todos los reglamentos de copropiedad vigentes, en los términos establecidos en ella.”.

Tratado y acordado en sesiones de 7 y 21 de enero, y 4 de marzo, de 2015, con la asistencia de los diputados señores Arriagada, don Claudio; Browne, don Pedro; Espinoza, don Fidel (Presidente); Farcas, don Daniel; García, don René Manuel; Jarpa, don Carlos Abel; León, don Roberto; Norambuena, don Iván; Pilowsky, don Jaime; Tuma, don Joaquín, y de las diputadas señorita Cariola, doña Karol; y señoras Fernández, doña Maya, y Nogueira, doña Claudia.

Sala de la Comisión, a 10 de marzo de 2015.



JAVIER ROSSELOT JARAMILLO
Abogado Secretario de la Comisión