Modifica la ley N°19.537, Sobre Copropiedad Inmobiliaria, para resolver eventuales conflictos normativos entre ésta y las disposiciones reglamentarias
Boletín N°10981-14

I. ANTECEDENTES:

1.- La **ley 19.537**, sobre Copropiedad Inmobiliaria, promulgada con fecha 5.12.1997, y publicada con fecha 16.12.1997, tiene por objeto regular el régimen de copropiedad inmobiliaria, derogando la antigua ley 6.071 de Propiedad Horizontal.

La ley 19.537 ha sufrido varias modificaciones desde su publicación, entre estas, especialmente, mediante la promulgación de la **ley 20.741**, sobre Copropiedad Inmobiliaria, publicada con fecha 01.04.2014, que tuvo por objeto modificar la ley 19.537 para facilitar la administración de copropiedades y la presentación de proyectos de mejoramiento o ampliación de condominios de viviendas sociales;

2.- Que, el artículo 30 inciso 2º de la ley 19.537, dispone: ***"En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo."***

Conforme a esta norma, a falta entonces del Reglamento de Copropiedad corresponde aplicar las normas del reglamento de esta ley, el cual fuera aprobado según **Decreto Nº46 de fecha 31 de marzo de 1998,** del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

3.- Que, es así como, la ley 19.537, hace referencia a su Reglamento en varias disposiciones, a saber:

- Inciso 1º, artículo 23, dispone.- *"Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como.... **velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria** y las del reglamento de copropiedad; 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**".*

- Inciso 5º artículo 23: *"A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea**, serán funciones del administrador las señaladas en esta ley y su reglamento**."*

- Artículo 31.- *"Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, **por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento**, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 33 y 34 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o*

a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio."

- **Última parte del inciso 1º, artículo 33**: *"En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario: a) 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".*

4.- Pues bien, es la propia ley 19.537, recurre a la potestad reglamentaria del Presidente de la República, para que dicte el reglamento de dicha ley.

De conformidad a la doctrina, este tipo de reglamentos de ejecución, son aquellos que tienen por objeto desarrollar la ejecución de la ley, **siendo un complemento detallado de la misma;** es por tal razón que, cualquier **modificación de la ley repercutirá en el reglamento, así como su derogación que significaría la no vigencia de esta disposición reglamentaria**.

II.- <u>ARTÍCULO 17 DE LA LEY 19.537</u>

1.- Que, la **ley 20.741**, entre otros, modificó los **incisos 5º y 6º del artículo 17 de la ley 19.537**, disponiendo al respecto lo siguiente:

1) Reemplázanse los numerales del inciso quinto por los siguientes:

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Enajenación o arrendamiento 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 extraordinarios 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 de conformidad al artículo 26, y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.

9. Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.

10. Cambio de destino de las unidades del condominio.

11. 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 los bienes de dominio común.

12. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.

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

2) Reemplázase en el inciso sexto la expresión "números 2, 3, 4, 5 y 6" por "números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13", quedando dicho inciso de la siguiente forma:

"Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, **con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13**, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses."

2.- Que, en relación al nuevo inciso 5º del artículo 17º de la ley 19.537, por una parte, se aumentaron las materias que sólo pueden tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea, se modificaron otras, y se alteró también el orden correlativo de cada una de ellas en relación al antiguo inciso 5º.

3.- Que, por otra parte, en relación al nuevo inciso 6º del artículo 17º de la ley 19.537, se **aumentaron también las materias que no pueden ser objeto de una consulta por escrito a los copropietarios**. Así es como, la materia señalada en el numeral 13 del artículo 17 de la ley 19.537, que dispone: "*13. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.*", **no puede ser objeto de una consulta por escrito a los copropietarios**, conforme al nuevo inciso 6 del señalado artículo 17**.**

Que, la materia dispuesta en el numeral 13 del artículo 17 de la ley 19.537, recién transcrita, se encuentra contemplada en el **numeral 7 inciso 6º del artículo 20 del Reglamento de la ley**, y en virtud del inciso 7º del mismo artículo, **esta materia sí puede ser objeto de una consulta por escrito a los copropietarios, al no existir una modificación expresa al mismo**.

4.- Que, no obstante la supuesta contradicción señalada en el numeral anterior entre la ley 19.537 y su Reglamento, y entendiendo que estamos frente a un cuerpo normativo cuyo objeto es detallar y complementar la ley, cualquier modificación a la ley repercutirá en el respectivo reglamento, como asimismo, la derogación de la ley significaría la no vigencia de esta disposición secundaria.

Que en tal sentido, debe existir absoluta claridad, tanto para los legisladores, integrantes del poder judicial, como de los copropietarios de los condominios acogidos a la ley de copropiedad inmobiliaria, respecto de las normas que en materia de copropiedad se encuentran actualmente vigentes; no puede existir duda respecto a qué materias sólo pueden ser objeto de una Asamblea Extraordinaria, ni mucho menos, **respecto de aquellas que no pueden ser objeto de una consulta por escrito a los copropietarios**;

5.- Que, la sentencia dictada por la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, de fecha 9 de agosto de 2016, **rol 791-2016**, revoca el fallo de 1º instancia, dictado por el 2º Juzgado de Policía Local de Vitacura, Rol **31.093-2-2015**; que el considerando 4º del mencionado fallo dispone: "4.) Que al tratarse de proyectos que se construyen en bienes comunes, rige lo dispuesto en el **Nº7 del artículo 20 del Reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria**, que señala que sólo podrán tratarse en asambleas extraordinarias "*7.- Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.",* disposición que complementada con el artículo 17 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, permite concluir que la consulta respecto de ambos proyectos es válida."

6.- Qué, como se podrá apreciar, el problema radica, en que esta normativa del Reglamento de la Ley 19.537, específicamente aquella regulada en el artículo 20, fue modificada en virtud de la ley 20.741, modificatoria de la ley 19.537; que, en virtud de dicha modificación, particularmente la disposición contenida en el Nº7 del artículo 20 del Reglamento de le Ley 19.537, **no puede actualmente ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios**, habiéndose dictado por tanto

el fallo de la Ilustrísima Corte de Apelaciones de Santiago, mencionado en el numeral precedente, con infracción a la ley.

III.- PROYECTO DE LEY:

REEMPLÁCESE EL INCISO 2 DEL ARTÍCULO 30 DE LA LEY 19.537

1.- Que, de acuerdo a lo expresado en los puntos I y II precedentes, es necesario ajustar la normativa contemplada en la ley 19.537, a objeto de evitar posibles conflictos de orden legal y judicial;

2.- Que, en tal sentido, se propone reemplazar el inciso 2º del artículo 30 de la ley 19.537, por el siguiente:
"En el silencio del reglamento de copropiedad o a falta de este, regirán las normas contenidas en la presente ley y en su reglamento, primando siempre las contenidas en la ley si existiere oposición entre unas y otras."

Gustavo Hasbún S.
Diputado