PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PARA IMPEDIR QUE EN LOS REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD SE PROHÍBA LA TENENCIA DE MASCOTAS. BOLETÍN N° 12183-14

Múltiples veces hemos sido testigos de conflictos entre vecinos de un condominio, por la tenencia de mascotas dentro de un departamento. Este no corresponde a un problema menor, ya que el vínculo emocional que une a una persona con su compañero animal no-humano suele ser estrecho y relevante, cayendo muchas veces la persona en una profunda depresión por la pérdida de su compañero.

Muchas veces los copropietarios de un condominio, en los respectivos reglamentos de copropiedad, determinan proscribir la presencia de animales por un tema de higiene y de orden, extralimitando dicha prohibición para incluso dentro de las mismas unidades de departamentos, donde cada propietario debería ser soberano de lo que ocurre siempre que no afecte a las demás propiedades o bienes comunes. Esta extralimitación ha sido permitida por la ambigüedad en el tenor literal de la Ley de Copropiedad, que en su artículo 28 letra b) señala genéricamente "*imponerse las limitaciones que estimen convenientes*", lo que ha sido aprovechado repetidas veces por quienes buscan prohibir animales aun dentro de los mismos departamentos, sin consideración alguna por aquellos copropietarios que tienen este estrecho vínculo con sus compañeros de cuatro patas.

Esta extralimitación ha sido evidenciada y reparada, para un caso específico, en una sentencia de la Corte de Apelaciones de Santiago, de 6 de junio de 2018, que acoge en segunda instancia una demanda en contra de un reglamento de copropiedad que prohíbe animales, por justamente extralimitarse en las facultades de la junta de copropietarios para limitar la tenencia de animales, ya que, según el fallo, no puede abarcar el reglamento lo que ocurra dentro de cada unidad de departamentos siempre que se cumpla con un uso ordenado y tranquilo y que no afecte derechos de terceros; y porque obligaría a los dueños de animales a desprenderse de estos, obligando al dueño a infringir normas de tenencia responsable de mascotas.

Teniendo en cuenta que puede existir un conflicto normativo, y que es necesario que exista claridad respecto al tema por las consecuencias emocionales que pueden acarrear disposiciones como estas, proponemos una

modificación legal que explicite que no puede prohibirse, en el reglamento de copropiedad, la tenencia de mascotas, cuando estos están cumpliendo con todas las normas de tenencia responsable y no se están afectando derechos de terceros.

La propuesta, busca dar justicia a todas aquellas personas que se han visto perturbadas en su tranquilidad y derecho a vivir con sus mascotas, y que lo hacen en forma pacífica y tranquila, siendo la única causal para la prohibición la discriminación de los otros copropietarios a animales de todo tipo, fundado en prejuicios respecto a higiene, que como todo dueño de mascotas sabe, es un deber básico en la tenencia responsable.

IDEAS MATRICES:

El presente proyecto propone una modificación normativa, para explicitar la soberanía de cada propietario en el uso, goce y disposición de las unidades en una copropiedad, cuando no se perturban derechos de terceros; precisando además una prohibición para proscribir la presencia de animales en las referidas unidades, debiendo los dueños siempre cumplir con las condiciones mínimas para su cuidado.

PROYECTO DE LEY

Artículo Único: Modifíquese la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria:

1) Para reemplazar el literal b) del artículo 28 por el siguiente: “b) Imponerse las limitaciones que estimen necesarias para mantener el orden y limpieza del condominio, como la uniformidad de fachada;”.

2) Para intercalar un nuevo artículo 30 bis, del siguiente tenor:

“**Artículo 30 bis:** No podrá prohibirse a los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades de un condominio, contar con animales de compañía dentro de dichas unidades.

En todo caso, los tenedores de dichos animales deberán cumplir con las normas de tenencia responsable de mascotas y animales de compañía de la Ley N°21.020, y evitar la perturbación de la

tranquilidad de los copropietarios o el compromiso a la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades o bienes comunes.

Las infracciones a este artículo serán sancionadas en la misma forma que dispone el artículo 32 de esta ley.

Asimismo, las cláusulas que contravengan lo dispuesto en este artículo se entenderán por no escrita.”

GABRIEL SILBER ROMO

Diputado de la República