Modifica diversos cuerpos legales para fomentar la participación de los vecinos en los condominios y establecer reglas de transparencia de gestión en su administración

Boletín N°11270-14

Antecedentes

1. Contexto urbano y regulativo nacional

La ley 19.537 de copropiedad inmobiliaria regula las relaciones de distintos copropietarios de inmuebles acogidos al régimen, entendiendo que las relaciones que se dan en los casos de inmuebles dedicados a la habitación o actividades comerciales ya sean horizontales o verticales, tienen condiciones particulares que la distinguen de cualquier objeto cuya propiedad tienen en común dos o más personas.

La ley de copropiedad inmobiliaria 19.537 se dictó con el objetivo de reemplazar a la ley 6.071 de 1937 y que cuyo texto refundido se fijó por el Capítulo V del Decreto Supremo N° 880 del Ministerio de Obras Públicas de 1963. Esta ley "permitió, por primera vez en Chile, que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divida cada piso, pudieran pertenecer a distintos propietarios, manteniéndose ciertos bienes en copropiedad."[1]

Sin embargo, con posterioridad la regulación de la propiedad común requirió modificaciones. Así, en 1997 se publicó la ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria que tuvo por objetivo solucionar un conjunto de situaciones que no regulaba la legislación anterior. De acuerdo al Mensaje con que se ingresó dicho proyecto, se pretendía "contar con una legislación moderna y orgánica… que contenga en un solo texto legal todas las normas relativas a la copropiedad", "facilitar la realización de inversiones que permitan la ejecución de proyectos de gran envergadura...", "flexibilizar la administración de los grandes conjuntos habitacionales", y "hacer realidad el principio de autonomía de la voluntad privilegiando el acuerdo de los copropietarios por sobre la existencia de normas reglamentarias" entre otros objetivos del proyecto.[2]

La presentación de ese proyecto se enmarcó en la creciente explosión inmobiliaria que caracterizó a la década de los 90. Dicho proceso se caracterizó por pasar de proyectos de copropiedad con pequeño número de viviendas a "conjuntos de gran escala", principalmente en la periferia del área metropolitana.[3] Este fenómeno podría explicarse por cinco ejes relacionados con la percepción de seguridada ante la sensación de criminalidad y la exigencia de seguridad asociada, la globalización de productos y del mercado inmobiliario, la falta de alternativas de productos inmobiliario en el mercado, la búsqueda de distinción por parte de nuevos habitantes y la flexibilidad de la planificación territorial en el desarrollo de condominios.[4]

---

1 Biblioteca del Congreso Nacional. Historia de la ley 19.537.
2 Ídem.
3 Hidalgo, Rodrigo. De los pequeños condominios a la ciudad vallada: las urbanizaciones cerradas y la nueva geografía social en Santiago de Chile (1990-2000). Disponible en http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612004009100003
4 Ídem.

Lo anterior en el contexto de un neoliberalismo que permitió formar un mercado inmobiliario potente que controló distintas aristas relacionadas con la vivienda.

Han pasado 20 años del diagnóstico de dicho proceso que llevó a generar una nueva regulación en materia de Condominios. Los números que hemos analizado hablan de una actividad inmobiliaria aún mas intensa que en los 90. Una revisión de las distintas estadísticas, pero también de nuestro entorno, permite concluir que proyectos inmobiliarios se han tomado no sólo la periferia de las grandes ciudades sino que también en el corazón de éstas, particularmente con proyectos de alta densidad. De acuerdo a las estadísticas mensuales de edificación aprobada, durante estos 20 años la construcción de departamentos ha aumentado dramáticamente, de 18.017 departamentos entregados el 2002 a 97.822 departamentos entregados el 2015[5]. Este dato coincide con que el año 2014 se estimó que en Chile existían más de 30.000 edificios construidos[6]. Lo anterior sólo incluye estadísticas para edificios sin contabilizar los grandes conjuntos inmobiliarios de copropiedad inmobiliaria horizontal.

La situación actual revela el gran desafío que nos impone la realidad de condominios y edificios, aún mayores de los que tuvieron a la vista quienes aprobaron la ley de copropiedad inmobiliaria hoy vigente. Se han incorporado nuevas aristas que deben consideradas por nuestra legislación. Si durante la década de los 90 la característica fue el crecimiento en expansión de las ciudades, sobre todo de Santiago, en esta década se ha sumado el fenómeno de la densificación de muchas comunas con nuevos habitantes que, en el marco de una flexibilidad en el acceso al mercado financiero habitacional, el interés creciente por localizarse en zonas estratégicas de la ciudad y una nueva oferta en alta densificación, ha generado un proceso de renovación urbana en altura no exenta de problemas y desafíos para quienes conviven en condominios.

La realidad de habitar un edificio o condominio se ha transformado en una situación cada vez más presente en nuestras ciudades, modificando por tanto la forma en que las personas se relacionan con el territorio y sus comunidad. Detrás de la decisión de vivir en un condominio, muchas veces la única oferta a que se puede aspirar en nuestro mercado inmobiliario, existen comunidades que muchas veces cuentan con pocos recursos económicos y tiempo para administrar sus espacios comunes. Una de las herramientas con que cuentan para ello es justamente una buena aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que, como hemos señalado, afecta a muchos hogares.

En este contexto, son los mismos habitantes de las comunidades han podido experimentar falencias en la administración de sus copropiedades, producto muchas veces de la falta de regulación y procedimientos expeditos, como en otros casos de la invisibilización de grandes propietarios, corredoras o inmobiliarias impiden el ejercicio de la autonomía de la voluntad

5 Observatorio Habitacional. Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Estadísticas mensuales de edificación aprobada nivel país. Obra nueva y regularización de obra nueva. Unidades y superficie por departamento, por tramo de superficie. Disponible en http://www.observatoriohabitacional.cl/opensite_20080314102555.aspx#

6 El Mercurio. “Más de 30 mil edificios se han levantado en el país: 60% está en la Región Metropolitana”. 25 de Octubre de 2014. Disponible en http://corporativo.mapcity.cl/wp-content/uploads/2014/10/mer-Catastro_mientrono_25102014.png

efectiva de los propietarios y/o residentes. Así, entre otros problemas que se han hecho evidentes y que han demostrado la insuficiencia de la ley, se encuentra la dificultad de los mecanismos para fiscalizar y solicitar el ejercicio de responsabilidades del administrador en el ejercicio de su función, el poder desmedido de propietarios que concentran grandes porcentajes de la propiedad de un condominio que hace irrelevante la participación de los residentes, la imposibilidad de que los residentes participen de las decisiones de su comunidad, la falta de participación de los vecinos y vecinas con los asuntos de los condominios y la consiguiente ausencia de una auténtica vida de comunidad, la lentitud e ineficiencia de los Juzgados de Policía Local para ofrecer reales soluciones a los conflictos de convivencia, entre otros conflictos se han transformado en críticas recurrentes a la legislación vigente.

Debido al gran número de críticas, durante los últimos años se han ingresado un gran número de mociones que pretenden modificar la ley de copropiedad inmobiliaria. Así, sólo en este periodo parlamentario se han ingresado 11 proyectos de ley que tienen como objeto modificar la ley de copropiedad inmobiliaria.[7] Con anterioridad a ese año y desde la publicación de la ley 19.537, se presentaron 27 proyectos de ley con el mismo objetivo.

2. El proceso de creación de la ley

A raíz de la constatación permanente de estas dificultades en los dos primeros años de nuestro ejercicio parlamentario, en conjunto con la cotidianidad con que la ciudadanía experimenta la aplicación de esta ley, la importancia de su contenido para la vida de cada vez más ciudadanos de Chile y la especial concentración de copropiedades inmobiliarias en la comuna de Santiago, como equipo parlamentario decidimos elegir este tema para realizar nuestro primer Congreso Ciudadano. El Congreso Ciudadano es una instancia de participación creada por nuestro equipo con el objetivo de vincular a los ciudadanos a los procesos legislativos y, específicamente, al proceso de construcción de un proyecto de ley.

El primer Congreso Ciudadano se desarrolló durante el año 2015 en distintas instancias de participación. En una primera instancia, durante abril del año 2015, aplicamos una encuesta a través de un formato material, en distintos puntos de la comuna de Santiago y de un cuestionario en internet que fue respondido por ciudadanos de todo Chile[8]. En esa encuesta se preguntó por la cercanía del encuestado con sus vecinos, sobre cuáles han sido los conflictos más importantes por los que ha pasado y cómo ha intentado resolverlos y por los niveles de involucramiento de los encuestados en su comunidad. Ante una baja participación, se consultó además cuáles eran las razones para ello.

El resultado de esa encuesta nos permitió tener un primer acercamiento a cómo los vecinos y vecinas de Santiago viven y se relacionan con la ley de copropiedad inmobiliaria. Con posterioridad, se realizó una sistematización de las respuestas, las que fueron presentadas en la apertura de la primera sesión de participación presencial del Congreso Ciudadano realizada en mayo del año 2015. Esta primera actividad presencial se llevó a cabo en el salón de

7 Desde el 2014 se han presentados los Boletines N° 11115-14, N° 11055-14, N° 10981-14, N° 10249-14, N° 10091-14, N° 9937-14, N° 9845-14, N° 9583-14, N° 9380-14 y N° 9301-14.

8 La encuesta online fue respondida por 279 personas.

actividades de Juegos Diana y logró convocar aproximadamente a 40 personas del Gran Santiago. Esa primera actividad contó con tres etapas. La primera, consistió en la presentación de los resultados de la encuesta y de la metodología del proceso y el levantamiento de propuestas para solucionar los problemas identificados a través de grupos temáticos que se definieron con anterioridad. Al finalizar la jornada, se realizó un plenario donde cada uno de los grupos explicaron sus propuestas y se invitó a los vecinos a trabajar junto a la diputación en el análisis y devolución de las propuestas elaboradas.

La tercera etapa estuvo marcada por la revisión, análisis y especificación por parte de los vecinos que se ofrecieron a trabajar junto a la Diputación. Esta mesa de vecinos trabajó durante 4 semanas, reuniéndose semanalmente junto al equipo de la Diputación para evaluar las propuestas de los vecinos que asistieron a la sesión de participación presencial. El resultado de este trabajo fue presentado en una segunda sesión presencial realizada durante el mes de junio del mismo año.

La segunda y última jornada presencial estuvo dedicada a realizar la devolución a los vecinos del trabajo realizado por los asesores legislativos de la diputación y los vecinos que tuvieron la disposición de trabajar en ello. De hecho, fueron los mismos vecinos los que presentaron en esta segunda sesión el trabajo realizado desde la primera sesión presencial. Con posterioridad a esta devolución, la sesión se dedicó a priorizar las propuestas devueltas para guiar el trabajo futuro de la diputación.

Finalizada la segunda sesión presencial, nuestro equipo parlamentario quedó a cargo de redactar el primer borrador del proyecto de ley. Paralelo al proceso participativo que ya se describió, como equipo tuvimos varias reuniones con representantes de organizaciones que trabajan con condominios de viviendas sociales como “Egis”. El propósito de estas reuniones fue consultar a las organizaciones qué impacto tendrían en las comunidades de viviendas sociales las propuestas elaboradas por los vecinos en la primera sesión presencial y generar un espacio en que esas organizaciones pudieran proponer modificaciones a la ley de copropiedad que permitiera mejorar la situación legal en que actualmente se encuentra.

Este proceso terminó a fines del 2016 cuando pudimos presentar tanto a los vecinos como a representantes de las organizaciones de vivienda social, los resultados del trabajo realizado y que se detalla a continuación.

3. El contenido del proyecto

El proyecto que presentamos contiene modificaciones en distintos aspectos. Por un lado, introducimos modificaciones formales que buscan simplificar la lectura de la ley. Sabemos por los vecinos que nos escriben cotidianamente, por aquellos que participaron del Congreso Ciudadano y por los representantes de las organizaciones que la ley de copropiedad inmobiliaria presenta un lenguaje técnico urbanístico y jurídico, además de una organización compleja y extensa. Por ello, decidimos hacer las siguientes modificaciones para contribuir a facilitar la comprensión de la ley. Por un lado, eliminamos las denominaciones latinas para titular los artículos con numerales repetidos. Así, se reemplazó la denominación del estilo “bis”,

“ter”, “quáter” por la correspondiente en numerales, es decir “2”, “3” y “4”. Por otro, acortamos la extensión de algunos artículos dividiéndolo en varios artículos de menor extensión y reemplazamos el artículo 19 con los quórums para constituir y tomar decisiones en los distintos tipos de asambleas en por un cuadro que muestra de forma más visible la información.

En segundo lugar, se hicieron modificaciones formales tendientes a que el lenguaje de la ley exprese a la comunidad como un tipo de organización entre vecinos de un mismo territorio y no sólo como una especie de propiedad compartida. En esta línea se modificó el nombre del Comité de Administración por el de Comité de Vecinos.

En cuanto a las modificaciones sustantivas, este proyecto incluye cambios en las siguientes áreas.

En el área de participación se incluyó la posibilidad de que las comunidades puedan crear comisiones temáticas para potenciar la participación de los vecinos que no son parte del Comité de Administración ni ejercen la administración. Por otro lado, se incluyó una norma en la Ley N° 19.418 que establece normas sobre Juntas de Vecinos y demás organizaciones comunitarias, para permitir la creación de los Consejos de Vecinos como instancias de coordinación territorial entre los Comités de Administración, las Juntas de Vecinos y demás organizaciones funcionales presentes en el territorio. Con ello esperamos pueda fomentarse la actuación del Comité de Administración como un órgano de representación de la vida de los residentes de una comunidad. En tercer lugar, se incluyó como sanción a la segunda inasistencia injustificada consecutiva a las asambleas, la exclusión de dichos propietarios del quórum de constitución y toma de decisión de las asambleas en que se encuentre ausente.

Por último en materia de participación, incluimos una modificación que tiene el objetivo de contrarrestar el poder de decisión que tienen aquellos propietarios que concentran un gran porcentaje de las unidades de un condominio. Actualmente se presenta de forma cotidiana el conflicto de que una sola persona - natural o jurídica -, concentra más del 50% o incluso del 80% de las cuotas de propiedad de un condominio. Ante esa realidad, en muchos condominios resulta estéril la participación del resto de los copropietarios o residentes: uno solo puede decidir las reglas que definirán la convivencia de todos. Para resolver esa situación, en este proyecto proponemos proponer un límite del 33% al poder de decisión de cualquier copropietario en las asambleas independiente del porcentaje de propiedad que posea sobre el total de la comunidad.

Con respecto a la administración de la comunidad, incluimos algunas reglas de transparencia y de gestión. En cuanto a reglas de transparencia se incorpora la obligación de que toda la información relevante para la comunidad se encuentre permanentemente a disposición de los residentes. Además, la obligación de instaurar un sistema de información constante y cercano, ofreciendo como ejemplo la implementación de un portal web donde se encuentre toda la información disponible. En cuanto a las reglas de gestión, este proyecto contiene la obligación de que el administrador realice por un lado un presupuesto general, que incluya provisión de gastos mayores y, por otro, una rendición de cuentas anual. El presupuesto general debe ser aprobado por los vecinos de acuerdo a un procedimiento que se detalla en el articulado del proyecto. Adicionalmente, se incorporó a la ley una Comisión Revisora de cuentas como un

órgano independiente del Comité de Administración y del Administrador que fiscalice su actuar y cuente con las facultades suficientes para hacer valer sus responsabilidades ante los Juzgados de Policía Local.

Para los condominios de viviendas sociales, se introdujeron las siguientes modificaciones. Por un lado, se reemplazó la sanción por inasistencia injustificada a las asambleas por un incentivo vinculado a la postulación a beneficios sociales. Así, la asistencia a las asambleas otorgará puntos adicionales para la postulación a beneficios sociales. En segundo lugar, se intentó resolver el problema relativo a la lentitud del proceso de escrituración para los condominios de vivienda social y la falta de facultades que tiene el Comité de Vivienda para organizar y representar a los vecinos durante esta etapa. Aunque no pudimos identificar una norma que pudiese contribuir a acelerar el proceso, objetivo deseable para cualquier que quisiese asumir esta tarea desde la ley o los protocolos de la administración, sí incorporamos una modificación legal que le entrega al Comité de Vivienda las facultades del Comité de Administración durante ese periodo.

Por último, se incluyeron normas sobre la responsabilidad del primer vendedor. La primera modificación consiste en impedir que el Reglamento de Copropiedad sea modificado entre el periodo que pasa entre la primera venta que se realiza y la venta de la unidad que supera el 75% de la propiedad total de la comunidad. La razón de esta modificación radica en que durante ese periodo, el primer vendedor cuenta con completas facultades de administración por lo que podrían modificar las reglas de convivencia aun después de que ya una o varias personas hayan adquirido una o más unidades en la comunidad. Queremos que los propietarios puedan considerar las normas de convivencia entre aquellos aspectos relevantes para elegir donde comprar y esta es una norma necesaria para que ello sea posible.

En segundo lugar, se incluyó una norma que extiende la responsabilidad del primer vendedor hasta 6 años luego de la enajenación del 75% de las unidades por los daños que provengan de su dolo o negligencia. El problema que sufren muchas comunidades es que durante la administración del primer vendedor se omite la realización de mantenciones o reparaciones necesarias del edificio, obligando a la administración posterior a realizar grandes gastos para poder realizar estas reparaciones.

Por todas estas razones, sometemos a su consideración el siguiente proyecto de ley:

Artículo 1.- Introducir las siguientes modificaciones a la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria:

1) Modifíquese la numeración del artículo 1 bis, reemplazando “1 bis” a “1-1”.

2) Reemplazar en el al artículo 2, numeral 7), “comité de administración” por “comité de vecinos”.

3) Introducir las siguientes modificaciones al artículo 5:

i. En el inciso tercero, reemplazar “comité de administración” por “comité de vecinos”.

ii. En el inciso cuarto, reemplazar “comité de administración” por “comité de vecinos”.

4) Reemplácese el inciso segundo del artículo 6° por el siguiente:

“Por su parte, el detalle de los gastos comunes que son objeto de cobro deberá exhibirse mensualmente en un lugar al que tengan acceso todos los vecinos de la comunidad. Será responsabilidad del administrador que tanto la publicación mensual de los gastos comunes como el documento de cobro individual de éstos, contenga en cada ítem, la especificación del gasto en que se incurrió, su justificación y/o urgencia, en el caso de los gastos comunes extraordinarios, y en general, que cada comunicación cumpla con los estándares adecuados de transparencia y detalle.”

5) Incorpórese, a continuación del artículo 6°, un nuevo artículo 6-1 del siguiente tenor:

“El administrador tendrá la obligación de presentar anualmente a la asamblea de copropietarios un presupuesto y un cronograma de hitos para el año siguiente, con la estimación de todos los gastos de la comunidad y los meses en los que se proyectan los mismos, incluyendo una provisión para gastos mayores. En dicho cronograma, deberán incluirse las mantenciones que se realizará a la infraestructura de la comunidad durante el año. Para que el presupuesto pueda ser estudiado por los vecinos, el administrador deberá entregar una copia de él a cada uno de los copropietarios y arrendatarios con al menos 15 días de anticipación a su presentación en la Asamblea de Copropietarios.

El presupuesto se deberá presentar en la última Asamblea de Copropietarios del año, donde deberá ser aprobado o rechazado por la Asamblea. De ser rechazado, el Administrador deberá presentar una segunda versión que incorpore los comentarios de los asistentes a la Asamblea.

Esta nueva propuesta deberá ser entregada en la primera reunión del año en el que será aplicable. Si esta propuesta también es rechazada, será responsabilidad del comité de vecinos formar una comisión integrada por el administrador y representantes de los vecinos y del comité de vecinos que elaboren una tercera propuesta de presupuesto y que sea votado por todos los residentes de la comunidad.

Luego de la aprobación del presupuesto, deberá exhibirse en un lugar al que tengan acceso todos los vecinos de la comunidad. Así también una copia del presupuesto definitivo deberá ser enviada a cada vecino.”

6) Reemplácese en el inciso segundo del artículo 7 la frase “comité de administración” por “comité de vecinos”.

7) Reemplazar en el inciso cuarto del artículo 14 donde dice “comité de administración” por “comité de vecinos”.

8) Modifíquese la numeración del artículo 14 bis, reemplazando “14 bis” a “14-1.

9) Modifíquese la numeración del artículo 14 ter, reemplazando “14 ter” a “14-2.

10) Introducir las siguientes modificaciones al artículo 17:

i. Reemplazar en el inciso tercero la frase “una vez al año” por “cuatro veces al año, de manera trimestral”

i. En el inciso cuarto, reemplazar “comité de administración” por “comité de vecinos”.

ii. En el inciso quinto, numeral 5), reemplazar “comité de administración” por “comité de vecinos”.

iii. En el inciso quinto, numeral 6), reemplazar “comité de administración” por “comité de vecinos”.

iv. En el inciso sexto, reemplazar en las dos veces que aparece “comité de administración” por “comité de vecinos”.

11) Introduzcan las siguientes modificaciones al artículo 18:

i. En el inciso primero, reemplazar “comité de administración” por “comité de vecinos”.

ii. Introducir las siguientes modificaciones en su inciso segundo

a. Reemplazar en las dos veces que aparece “comité de administración” por “comité de vecinos”.
b. Incorporar a continuación de la coma antes de la conjunción “y” la frase “luego del horario laboral”

12) Incorporar un nuevo artículo 18-1 del siguiente tenor:

“Para facilitar a la citación a la asamblea, el Conservador de Bienes Raíces de la comuna respectiva deberá mantener un registro en línea que contenga actualizado el listado de propietarios de la copropiedad. A este registro sólo tendrá acceso el Administrador y el Comité de Vecinos del condominio.

Con el mismo objetivo, cada copropietario deberá mantener informado al Administrador y Comité de Vecinos cada vez que cambie el arrendatario de la propiedad.”

13) Reemplazar el artículo 19 por el siguiente:

Art. 19.- Los requisitos de realización y de aprobación de las decisiones en cada Asamblea serán los siguientes:

Tipo de asamblea	Porcentaje de constitución	Porcentaje de aprobación
Primera citación a asamblea ordinaria	Se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio	Mayoría absoluta de los asistentes.
Segunda citación a asamblea ordinaria	En segunda citación, se constituirá con la asistencia de los copropietarios que concurran	Mayoría absoluta de los asistentes.

Primera citación a asamblea extraordinaria	Se constituirá en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio	Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del sesenta por ciento de los derechos asistentes.
Segunda citación a asamblea extraordinaria (en el caso en que la primera citación no haya asistido el porcentaje de copropietarios exigido)	En segunda citación, se constituirá con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio.	Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del sesenta por ciento de los derechos asistentes.
Primera y segunda citación de las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 5 del artículo 17. Esto es: 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.	Requerirán para constituirse, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el setenta por ciento de los derechos en el condominio	Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el sesenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.
Primera y segunda citación de las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad, que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común.	Requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio.	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.

Las asambleas ordinarias y extraordinarias en condominios de viviendas sociales.	Requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio.	Los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio.

14) Introducir un nuevo artículo 19-1 con el siguiente texto:

“Art. 19-1.- En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 33.”

15) Modifíquese el artículo 20 en el siguiente sentido:

i. Eliminese en su inciso primero la frase “siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido”, pasando la coma a ser punto seguido.

ii. Incorpórese a continuación del punto seguido, una última frase en el inciso primero del siguiente tenor:

“Sin embargo, para que el arrendatario o quien tenga la tenencia del inmueble pueda representar al propietario en el caso de asambleas extraordinarias que discuta algunos de los temas que se establecen en los numerales 1 al 5 del artículo 17, el arrendatario o quien tenga la tenencia del inmueble deberá contar con autorización expresa del propietario”.

iii. Introducir los siguientes incisos cuarto y quinto, pasando el cuarto a ser sexto y así sucesivamente:

“Cada copropietario tendrá en la asamblea ordinaria y extraordinaria el mismo porcentaje de voto de la cuota de propiedad que posee en la comunidad. Con todo, ningún copropietario podrá tener un poder de decisión en las asambleas mayor al 33% del total de los votos, independiente de la cuota de propiedad que tenga en la comunidad.

Cualquier miembro de la asamblea que no asista, de manera injustificada, a una asamblea será amonestado por el Comité de Vecinos a través de una carta enviada al domicilio registrado. En dicha carta se le informará además que de no asistir nuevamente a una asamblea sin justificación durante el año, se le excluirá del quórum para la constitución de la asamblea respectiva y para tomar decisiones en ella.”

iv. En el inciso cuarto, ahora sexto, reemplazar “comité de administración” por “comité de vecinos”.

v. En el inciso quinto, ahora séptimo, reemplazar en las dos veces que aparece “comité de administración” por “comité de vecinos”.

vi. En el inciso sexto, ahora octavo, reemplazar “comité de administración” por “comité de vecinos”.

16) Introducir las siguientes modificaciones en el artículo 21:

i. A continuación del punto y coma que sigue a “cónyuges” un nuevo literal b) del siguiente tenor, pasando el actual b) a ser c):

“b) En su defecto, quienes representen a los propietarios o a los arrendatarios y quienes tengan la tenencia del inmueble si es que el propietario no ha designado un representante, siempre que cuente con autorización expresa del propietario o así se establezca en el acto jurídico que da origen a la representación o a la mera tenencia”

ii. Reemplazar en las cinco veces que aparece “comité de administración” por “comité de vecinos”.

iii. Agregar como inciso segundo el siguiente texto:

“El presidente del comité de vecinos, o en su defecto cualquiera de sus miembros, tendrá la obligación de representar a la comunidad en el Consejo Vecinal dispuesto en el artículo 6° ter del Decreto n° 58 de 1997 del Ministerio del Interior que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias”

17) Agréguese un nuevo artículo 21-1 del siguiente tenor:

“Art. 21-1.- El comité de vecinos, en la primera sesión ordinaria de cada año, propondrá a la asamblea la creación de Comisiones en distintas materias que puedan ser del interés general de la comunidad, como por ejemplo, en temas de cuidado de los bienes comunes, actividades de convivencia, difusión de informaciones, etc.

Durante el transcurso del año, cualquier miembro de la comunidad podrá solicitar a la Administración la creación de una o más comisiones, lo que será puesto en conocimiento de los copropietarios y arrendatarios para su decisión en la sesión más próxima.

Lo señalado en los incisos precedentes, no eximirá al Administrador ni al comité de vecinos del cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que les correspondan de acuerdo a esta ley o el reglamento de copropiedad.”

18) Introducir las siguientes modificaciones al artículo 22:

i. En el inciso primero, reemplazar en las dos veces que aparece “comité de administración” por “comité de vecinos”.

ii. En el inciso segundo, reemplazar “comité de administración” por “comité de vecinos”.

19) Reemplazar el artículo 23 por el siguiente:

“Art. 23. Serán funciones y obligaciones del administrador, al menos las siguientes:

1) Cuidar los bienes de dominio común;
2) Cerciorarse de 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;
3) Efectuar los actos necesarios para garantizar el buen estado y la certificación de las instalaciones de gas, contando con las facultades establecidas en el artículo 23-2;
4) El mantenimiento y certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones, contando con las facultades establecidas en el artículo 23-3;
5) Ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación;
6) Cobrar y recaudar los gastos comunes;
7) Administrar la cuenta corriente o cuenta de ahorro de la comunidad;
8) Velar por el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad;
9) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º 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;
10) Citar a reunión de la asamblea con la regularidad que establece el reglamento o, en su defecto, la que dispone la ley en el artículo 17;
11) Mantener mecanismos óptimos de comunicación entre la Administración y los copropietarios y los residentes de la comunidad de acuerdo a lo establecido por el artículo 23-4;
12) 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;
13) Llevar contabilidad simplificada de su administración según lo señalado por el artículo 23-5;
14) Rendir cuenta de su gestión de acuerdo a lo establecido por el artículo 23-6;
15) Ceñir sus actos de administración a lo señalado por el manual de administración contemplado en el artículo 23-7;
16) Cualquier otra obligación que le imponga u otra función que le reconozcan las leyes o el reglamento de copropiedad de la comunidad.”

20) Incorporar a continuación del artículo 23, un artículo 23-1 del siguiente tenor:

“Art. 23-1.- Obligación respecto del soporte de redes de telecomunicaciones. La obligación de cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros establecida en el número 2) del artículo 23, es aplicable tanto al titular del proyecto, durante el período que lo administre, como al administrador elegido por la asamblea de copropietarios. Del incumplimiento de esta obligación se derivará acción para el propietario o arrendatario que resulte afectado por el impedimento, quien podrá demandar la inmediata eliminación del mismo.”

21) Incorporar a continuación del artículo 23-1 incorporado por este proyecto, un nuevo artículo 23-2 del siguiente tenor:

“Art. 23-2.-Para el cumplimiento de la obligación establecida en el número 3) del artículo 23, el administrador o quien haga sus veces está facultado para requerir a la Superintendencia de Electricidad y Combustibles con 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 la certificación de las instalaciones de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al comité de vecinos, el que tendrá un plazo de diez días hábiles contados 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 vecinos. 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”

22) Incorporar a continuación del artículo 23-2 agregado por este proyecto, un nuevo artículo 23-3 del siguiente tenor:

“Art. 23-3.- De la mantención de ascensores. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el número 4) El administrador o quien haga sus veces está 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 vecinos conforme al procedimiento establecido para la certificación de las instalaciones de gas establecido en el artículo anterior.”

23) Incorporar a continuación del artículo 23-3 que establece este proyecto, un nuevo artículo 23-4 del siguiente tenor:

“Art. 23-4.- De los medios de comunicación con los miembros de la comunidad. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el número 11) del artículo 23, el administrador o quien haga sus veces deberá privilegiar aquellos instrumentos que ofrezcan un acceso permanente, completo y detallado de todos los documentos y eventos de interés de la comunidad como, por ejemplo, la existencia un portal electrónico gratuito al que pueda acceder el copropietario o residente de cada una de las unidades.

Entre los documentos puestos a disposición de los vecinos deberá encontrarse, especialmente, la rendición documentada de cuentas como la publicación y cobro mensual de gastos comunes que establece los incisos primero y segundo del artículo 6°, el calendario para el uso de bienes comunes que no tengan disponibilidad permanente, así como el resto de los documentos que sean de interés de los copropietarios y vecinos y de la comunidad en general.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, las cuentas de deban ser cubiertas con los gastos comunes y el plan de emergencia se podrán encontrar en el diario mural, además de tener que realizarse la entrega de ellos, a cada copropietario, mensualmente o cada vez que sean objeto de alguna modificación.”

24) Incorporar a continuación del artículo 23-4 establecido por este proyecto, un nuevo artículo 23-5 del siguiente tenor:

“Art. 23-5.- De la contabilidad del Administrador. Para efectos del registro de gastos e ingresos de la comunidad, todos los administradores deberán llevar contabilidad simplificada de su administración. Estos libros deben estar actualizados y a disposición constante de los vecinos

que los soliciten. Si la administración infringe la obligación de llevar los libros, el Municipio podrá multar al administrador por el valor de 1 UTM por cada mes en que se acredite haber incumplido la obligación. En el caso en que la administración o el personal de la comunidad, se niegue a mostrar los libros a cualquier persona de la comunidad que lo solicitara, el Municipio podrá multar al administrador con un monto de 0.5 UTM.

25) Agregar a continuación del artículo 23-5 que incorpora este proyecto, un nuevo artículo 23-6 del siguiente tenor:

" Art. 23-6.- De la rendición de cuentas. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el número 13) del artículo 23, el administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el comité de vecinos, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente."

26) Agregar a continuación del artículo 23-6, que establece este proyecto, un nuevo artículo 23-7 del siguiente tenor:

"Art. 23-7.- Del manual de procedimientos de la administración. Cada comunidad deberá contar con un manual que indique cuáles serán los procedimientos de la administración, tales como medios de difusión de los documentos y convocatorias de la comunidad, condiciones de utilización de espacios comunes y procedimientos de reclamo, entre otras materias específicas de la comunidad.

En cualquier caso, en él se deberá especificar fechas tentativas de las asambleas, cómo se citará a cada una de ella y las vías para comunicarse cotidianamente con el administrador y los integrantes del comité de vecinos.

El manual de procedimientos será elaborado, en primera instancia, por el primer propietario de la comunidad en conjunto con el reglamento de copropiedad, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 29 de esta ley. Asimismo, será reevaluado por la primera Asamblea de Copropietarios, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 30.

El manual de procedimientos y sus modificaciones posteriores, deberán encontrarse siempre a disposición de los residentes. Así también, cada modificación deberá ser informada a través de las distintas formas de comunicación que mantenga la comunidad."

27) Incorpórese un nuevo artículo 23-8 del siguiente tenor::

"Artículo 23-8.- Sobre la cuenta corriente de la comunidad. Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de propietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del comité de vecinos, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

La Administración deberá proponer al comité de vecinos para su aprobación, un calendario de simulacros ante situaciones de emergencia, el que, además de los días, deberá señalar el horario de los mismos. A efectos de estos simulacros, la administración podrá solicitar la cooperación de entidades como Bomberos y la Defensa Civil."

28) Reemplazar en el artículo 24 la frase “comité de administración” por “comité de vecinos”.

29) Incorporar a continuación del artículo 25, el siguiente artículo 25-1:

“Art. 25-1.- Sobre la Comisión Revisora de Cuentas. En cada comunidad existirá una comisión revisora de cuentas. Esta comisión tendrá las siguientes facultades:

1. Fiscalizar que el Administrador o quien administre la comunidad ejerza la administración de forma adecuada, procurando la eficiencia de la utilización de los recursos de la comunidad.
2. Asegurar que los ingresos y gastos de la comunidad sean comunicados a los vecinos en forma transparente y clara, además de que se cumplan a cabalidad las reglas que establece esta ley.
3. Fiscalizar que los gastos realizados por el administrador sean consistentes con el presupuesto anual aprobado.

Para el cumplimiento de estas funciones, la comisión revisora de cuentas podrá interponer la demanda correspondiente ante el Juzgado de Policía Local a nombre de la comunidad”.

30) Incorporar a continuación del artículo 25-1 que establece este proyecto, el siguiente artículo 25-2:

“Artículo 25-2 .- Sobre la elección de la Comisión Revisora de Cuentas. La comisión revisora de cuentas estará compuesta por tres miembros y será elegida por los copropietarios o arrendatarios que representen al 50% de los derechos del condominio presentes en la asamblea en que se realice la elección. La elección se celebrará en la primera asamblea ordinaria que se realice cada año.

Los miembros de esta comisión podrán ser reelectos sólo por un segundo periodo consecutivo.”

31) Reemplazar en el inciso segundo del artículo 26 la frase “comités de administración” por “comités de vecinos”.

32) Incluir un nuevo artículo 26-1 a continuación del actual artículo 26.

“Art. 26-1 .- Para los gastos fijos de la comunidad, tales como útiles de aseo, productos de limpieza, y otros, las administraciones de distintos condominios podrán conjuntamente celebrar convenios con proveedores, con el objeto de tener mejores posibilidades de una negociación más beneficiosa para la comunidad.

Será el Municipio el encargado de mantener un registro de proveedores y la oferta de los mismos, de manera que las administraciones cuenten con toda la información y contraten a los proveedores que aseguren la mejor relación precio/calidad.

Para ello, el Municipio en conjunto con las administraciones de los condominios podrán realizar ferias de proveedores abiertas a la comunidad, para incorporar a nuevos oferentes y visibilizar a los existentes y los convenios que ofrecen.”

33) Reemplazar en el inciso primero del artículo 27 la frase “comité de administración” por “comité de vecinos”.

34) Reemplazar en el literal h) del artículo 28 la frase “comité de administración” por “comité de vecinos”.

35) Reemplazar en el inciso segundo del artículo 29 donde señala “comité de administración” por “comité de vecinos”.

36) Introducir un nuevo artículo 30-1:

“Art 30-1.- Antes de la enajenación a que se refiere el artículo anterior, la persona natural o jurídica dueña del condominio deberá cumplir con todas las funciones y obligaciones que esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad confieren al administrador e incurrirá en las mismas responsabilidades por el incumplimiento doloso o negligente de ellas.

Asimismo, antes de dicha enajenación, la persona señalada en el inciso anterior deberá presentar un informe de rendición de cuentas de las mantenciones realizadas a los bienes comunes durante su administración, la que deberá entregar a cada uno de los copropietarios actuales y en el acto de compraventa de las unidades que queden por enajenar.”

37) Introducir un nuevo artículo 30-2:

“Art. 30-2.- La persona natural o jurídica que ejerza la administración antes de la enajenación a que se refiere el artículo precedente, será también responsable por los daños materializados con posterioridad a ella y hasta los seis años siguientes contados desde dicha enajenación, cuya causa sea una deficiente mantención o un descuido de la infraestructura del condominio durante el periodo en que ejerció la administración. Si la administración en dicho período hubiese sido ejercida por varias personas, todas ellas serán responsable a prorrata de sus periodos de tiempos como administradores. Si alguno de los administradores fuese una persona jurídica y se encontrase disuelta, la responsabilidad se transmitirá solidariamente a sus representantes legales.

El reglamento de copropiedad no podrá ser modificado por el primer vendedor con posterioridad a la primera venta y antes de que se enajene el 75% de las unidades, según lo dispuesto por el artículo 30-2”

38) Modificar el artículo 32 de la siguiente forma:

i. Introducir un nuevo inciso segundo del siguiente tenor:

“Para mejorar la seguridad de la comunidad, deberá existir un registro de propietarios y arrendatarios de los estacionamientos y bodegas que estará a cargo del Comité de Vecinos.”

ii. Reemplácese el inciso tercero por el siguiente:

“De no prosperar, de forma previa, cualquiera de los mecanismos extrajudiciales establecidos por esta ley, el juez de policía local sancionará la infracción a lo prevenido en este artículo 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 vecinos, el administrador, la comisión revisora de cuentas o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes."

39) Modificar el artículo 33 en los siguientes términos:

i. Agregar en su inciso primero, luego de "copropietario" y antes de los dos puntos, la siguiente frase final:

"y luego de haber fracasado la vía extrajudicial conducida por la municipalidad respectiva u otros órganos facultados por esta ley"

ii. En el inciso primero, literal b), reemplazar "comité de administración" por "comité de vecinos".

iii. En el inciso primero, literal d), reemplazar "comité de administración" por "comité de vecinos".

40) Reemplazar en el art. 35 la expresión "podrá" por "deberá" y la frase "comité de administración" por "comité de vecinos".

41) Introducir las siguientes modificaciones al artículo 36:

i. Reemplazar el inciso primero por el siguiente:

"Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán 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. La persona natural o jurídica que sea la primera dueña de la copropiedad deberá asegurar todas las unidades antes de poner en venta alguna de ellas".

ii. En el inciso tercero, reemplazar "comité de administración" por "comité de vecinos".

iii. En el inciso cuarto, reemplazar en las dos veces que aparece "comité de administración" por "comité de vecinos".

iv. En el inciso sexto, reemplazar en las dos veces que aparece "comité de administración" por "comité de vecinos".

42) Incorpórese el siguiente artículo 36-1:

"Art. 36-1.- Será responsabilidad del comité de vecinos realizar periódicamente simulacros preventivos contra emergencias así como hacer difusión adecuada del plan de emergencia, para lo cual podrá hacerse valer de cuantos medios disponga, tales como un diario mural de la comunidad. Además deberá entregar copia del plan de emergencia a cada copropietario o residente a su llegada a la comunidad, así como también luego de cada modificación que se realice en él.

El comité de vecinos deberá presentar junto con el presupuesto y el cronograma del

Administrador señalados en el artículo 6-1, un calendario de simulacros ante situaciones de emergencia, el que deberá señalar los días y horarios en que se realizarán. Para la realización exitosa de estos simulacros, la administración podrá solicitar la cooperación de entidades como Bomberos y la Defensa Civil."

43) Modificar el artículo 39 bis de la siguiente forma:

i. Cambiar la numeración "39 bis" por "39-1"

ii. Reemplazar en su inciso segundo la frase "comité de administración" por "comité de vecinos".

44) Incorporar un nuevo artículo 39-2 a continuación del artículo 39-1 nuevo, del siguiente tenor:

"Art. 39-2.- En las copropiedades de viviendas sociales que realicen cobro de gasto común, el comité de vecinos tendrá la responsabilidad de presentar un presupuesto anual, distribuido de forma mensual y que defina el destino de esta recaudación, justificando la misma. La asamblea de copropietarios deberá aprobar este presupuesto en la primera sesión del año con mayoría simple de los asistentes. Para ello, el comité debe distribuir el presupuesto y hacerlo llegar a todas las unidades con al menos con 15 días de anticipación a la asamblea, y publicarlo a través de los medios con los que cuente la comunidad."

45) Incorporar un nuevo artículo 39-3 a continuación del artículo 39-1 nuevo, del siguiente tenor:

"Art. 39-3.- En el caso de condominios de viviendas, no se aplicará la sanción a que se refiere el artículo 20. En estos casos, los vecinos que mantengan participación activa en sus copropiedades, gozarán de una bonificación especial en la postulación a beneficios municipales, esto con el fin de propiciar la participación en las asambleas. Para obtener dicha bonificación, podrán acreditar su participación presentando las últimas tres actas de sus respectivas asambleas previas al momento de la postulación, o bien mediante un certificado emitido por el Presidente del comité de vecinos. Dicho certificado no requerirá formalidad alguna, salvo la declaración de haber participado en esas asambleas y la firma del Presidente del comité".

46) Incorporar las siguientes modificaciones en el artículo 41:

i. Incluir las siguientes modificaciones al literal h) del inciso primero:

- Reemplazar en el literal h) la frase "comité de administración" por "comité de vecinos".

- Incorporar a continuación del punto aparte que pasa a ser seguido la siguiente frase:

  "Los programas de capacitación que se financien de acuerdo a este literal deberán contar con un enfoque práctico y contenidos específicos respecto de la ley que regirá a estas comunidades, previo a la entrega de la vivienda. Se podrán mandatar a las Municipalidades para que ejecuten estos programas. Se priorizará que estos programas de capacitación involucren también programas

de acompañamiento y de apoyo permanente posterior a la entrega de las copropiedades.”

ii. Crear un nuevo literal i) a continuación del h) del siguiente tenor:

“i) En la contratación de un administrador profesional durante el primer año de la copropiedad como lo indica el artículo 42.”

iii. Incorporar en el inciso cuarto, antes del punto “independiente de que dichos fondos requieran contar con personalidad jurídica para su postulación”

47) Agregar un nuevo artículo 41-2 a continuación del artículo 41-1, del siguiente tenor:

“Art. 41-2.- “En el caso en que se entregue una vivienda antes del título de dominio, el Comité de Vivienda poseerá las facultades del Comité de Vecinos que sean necesarias para organizar a la comunidad."

48) Introducir las siguientes modificaciones al artículo 42.

i. Incluir a continuación de la frase “por una sola vez” y antes de la coma, la frase “y por un plazo de al menos 1 año”

ii. Reemplaza la frase “en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones de aquel” por la frase “a un profesional externo a la comunidad, que actuará provisionalmente como administrador en los condominios de viviendas sociales que lo requieran. Este profesional tendrá las mismas facultades y obligaciones que el administrador. Además, será su responsabilidad traspasar a los vecinos todas las competencias que se requieran para la administración de la comunidad con posterioridad”:

49) Incorporar un nuevo inciso segundo al artículo 43 del siguiente tenor:

“De forma previa a la entrega de las viviendas, cada comunidad, en sesión especial, deberá realizar una asamblea convocada por el Comité de Vivienda sólo con el objeto de revisar el reglamento propuesto e incorporar las modificaciones que estimen convenientes de acuerdo a las necesidades y realidad de cada copropiedad. Posterior a ello, el reglamento debe ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces que corresponda.”

50) Reemplazar en el artículo 44 en las tres oportunidades que aparece “comité de administración” por “comité de vecinos”.

51) Introducir las siguientes modificaciones al artículo 44 bis:

i. Cambiar la numeración de “44 bis” a “44-1”

ii. En el inciso primero, reemplazar “comité de administración” por “comité de vecinos”.

iii. En el inciso tercero, reemplazar “comité de administración” por “comité de vecinos”.

52) Reemplazar en el inciso tercero del artículo 45, donde dice “44 bis” por “44-1”

53) Modificar el artículo 46 bis de la siguiente forma:

i. Cambiar la numeración de “46 bis” a “46-1”.

ii. Introducir como nuevo inciso tercero y cuarto, los siguientes párrafos:

“El incumplimiento de lo dispuesto en este artículo será sancionado con multa a beneficio de la comunidad equivalente a 10 unidades tributarias mensuales por cada cobro realizado indebidamente, el que deberá ser depositado en la cuenta corriente del tribunal.

Ante el incumplimiento de lo establecido en este artículo, las comunidades podrán reclamar ante el Servicio de Vivienda y Urbanización el que tendrá la obligación de interponer, semestralmente, una denuncia ante el Juzgado de Policía Local de la comuna respectiva.”

54) Reemplazar en el artículo 46 ter, la numeración “46 ter” a “46-2”.

55) Reemplazar en el artículo 46 quáter, la numeración “46 quáter” a “46-3”.

56) Reemplazar en el artículo 50 la frase “comités de administración” por “comités de vecinos”.

Artículo 2. Introducir la siguiente modificación al artículo 138 del Decreto 458 de 1976 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que aprueba Nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones:

“Sobre aquellos predios en los cuales se haya de construir inmuebles que deban acogerse a las normas dispuesta en ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, además de lo dispuesto en los incisos precedentes, se deberá acompañar el reglamento de copropiedad respectivo al contrato de promesa de compraventa, de lo contrario, los notarios públicos no autorizarán dichos contratos, y si lo hicieren, no producirán obligación alguna entre los contratantes.”

Artículo 3. Agréguese las siguientes modificaciones al Decreto n° 58 de 1997 del Ministerio del Interior que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias:

1) Agregar en su artículo 2, el siguiente nuevo literal e) a continuación del literal d):

“e) Consejo Vecinal: Aquella coordinación formada por las juntas de vecinos, centros de adulto mayor, comités de vecinos establecidos por la ley 19.537 y demás organizaciones funcionales y territoriales que trabajen en una misma unidad vecinal. “

2) Agregar el siguiente artículo 6° ter a continuación del artículo 6° bis:

“Art. 6° ter .- Las juntas de vecinos, los centros de adulto mayor, los comité de vecinos establecidos en la ley 19.537 y las demás organizaciones funcionales y territoriales podrán organizarse en Consejos Vecinales que tendrán por objeto permitir la coordinación de agrupaciones de vecinos en torno a los intereses del barrio. La unidad territorial de agrupación será la unidad vecinal de acuerdo a lo establecido en esta misma ley.

Las juntas de vecinos podrán discutir y tomar acuerdos sobre todas las cuestiones que interesen al barrio, pudiendo realizar actividades en conjunto y postular conjuntamente a los fondos para financiar proyectos establecidos en la ley para las Juntas de Vecinos.”