Boletín N° 9.937-14

Provecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señores Ossandón, García Huidobro y Guillier, que modifica la ley N° 19.537 para establecer el sistema de voto electrónico en las asambleas de copropietarios.

I. Antecedentes

La participación ciudadana en la "res pública" se manifiesta de diversas maneras, en donde la más visible y conocida es el derecho a sufragio. Sin embargo, existen además otros modos de tomar parte en los asuntos comunes, que consisten en atreverse a dar la opinión, cuestionar, criticar y discutir los planteamientos, ya sea en el colegio, la universidad, el trabajo, el gremio, el sindicato, la junta de vecinos, el partido político y, por cierto, la copropiedad inmobiliaria.

Sobre esta idea de la participación se promulgó, en el año 1997, la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, época en que existía una realidad tecnológica e ideológica absolutamente distinta a nuestra situación actual. A través de los años se han efectuado algunas modificaciones a esa normativa, sin embargo estos esfuerzos no han sido suficientes para crear espacios de inclusión y participación.

Durante los últimos 5 años, se han construido en promedio alrededor de 200 edificios de departamentos al año. Además, según la encuesta de edificación del INE correspondiente al año 2012, en ese año se construyeron alrededor de 42.000 departamentos pertenecientes a edificios de 5 o más pisos. Según estas cifras, es correcto anticipar que el impacto de la Ley N° 19.537 alcanza, por lo menos, a varios cientos de miles de copropietarios y probablemente varios millones de residentes, afectando significativamente la vida en las urbes.

La celebración de las sesiones de asambleas ordinarias y extraordinarias para edificios con más de 50 unidades ya es un desafío notable para la convivencia en las ciudades chilenas.

De acuerdo a cifras entregadas por el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G., no más de un 17% de los copropietarios asiste a las asambleas de su comunidad[1].

Claramente la utilización de un método presencial para la celebración de las asambleas para condominios que sobrepasan las cincuenta unidades de departamentos, no solo dificulta la toma de decisiones sino que, en muchos casos, este proceso ha perdido validez social por la baja participación de los copropietarios.

Esta situación es permitida por el artículo 19 de la Ley N° 19.537 al disponer que las asambleas ordinarias puedan constituirse, en segunda instancia, con la asistencia de los copropietarios que concurran, lo que, en la práctica, permite que una asamblea sea válida con la concurrencia de solo dos copropietarios.

La baja participación de los copropietarios en la toma de decisiones de los condominios tiene variadas consecuencias. Entre ellas, la falta de fiscalización por parte de los copropietarios de las acciones llevadas a cabo por parte de la administración, siendo ésta la principal fuente de conflictos dentro de los condominios. Además, significa un aumento en la carga de trabajo de los Juzgados de Policía Local que deben resolver las controversias suscitadas entre copropietarios, y, en últimto término, es innegable señalar que los conflictos originados en los condominios inciden en forma negativa en la paz social de nuestro país.

Frente a ello, y como resultado de los cambios demográficos, tecnológicos y económicos ocurridos durante las últimas décadas y su impacto en la cantidad de nuevos proyectos inmobiliarios, se hace indispensable contar con nuevas herramientas para lograr una real, efectiva y continua participación ciudadana. Por lo señalado, se hace indispensable que junto con modernizar la ley 19.537, se permitan nuevas formas de participación para los copropietarios.

II. Contenido del proyecto

Para modernizar los métodos de participación de los copropietarios en la toma de decisiones, se hace indispensable la incorporación de las tecnologías de la información como una forma de participación.

El presente proyecto incorpora el voto electrónico como método complementario a los mecanismos de participación que actualmente están establecidos en la ley de copropiedad inmobiliaria para adoptar acuerdos.

Las modificaciones contenidas en este proyecto están diseñadas de tal manera que no modifican ni reemplazan las herramientas de participación existentes, esto es, las asambleas ordinarias y extraordinarias. Antes bien, introducen el voto electrónico como un medio complementario cuyo propósito es permitir que los copropietarios que no asistan a una sesión en particular puedan ejercer su derecho a voto.

Este proyecto tampoco modifica la definición del quórum para sesionar, pero sí incorpora el voto electrónico dentro del quórum para adoptar acuerdos, siempre y cuando el condominio haya adoptado previamente el voto electrónico mediante asamblea extraordinaria. Por eso, se incorpora, además, la adopción del voto electrónico como una de las materias a tratar en las sesiones extraordinarias de conformidad con el artículo 17 de la ley.

Por las razones antes expuestas, vengo en someter a vuestra consideración el siguiente

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO ÚNICO: Incorpóranse las siguientes modificaciones a la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria:

1) Agrégase al artículo 2° el siguiente numeral 9, nuevo:

“9.- Mecanismo de voto electrónico: todo medio que permita la representación del sufragio mediante tecnologías con capacidad eléctrica, digital, magnética, inalámbrica, óptica, electromagnética u otras similares, y que almacenada de un modo idóneo permita su uso posterior.”.

2) Agrégase al artículo 17 el siguiente numeral 14, nuevo:

“14. Adopción del acuerdo destinado a implementar el mecanismo de voto electrónico, con arreglo a lo señalado en los artículos 20 bis, 20 ter y 20 quáter.”.

3) Agrégase el siguiente artículo 20 bis, nuevo:

“Artículo 20 bis.- Sin perjuicio de los quórums requeridos para sesionar señalados en el artículo 19, la adopción de los acuerdos podrá efectuarse con arreglo a un mecanismo de voto electrónico que permita hacer partícipes a aquellos copropietarios que no concurran presencialmente a la sesión.

Para tal efecto, reunidos en asamblea extraordinaria, los copropietarios, por mayoría absoluta podrán optar por votar sus acuerdos a través de medios electrónicos.

La vigencia de este acuerdo será de un año corrido, debiendo validarse por los copropietarios en la asamblea ordinaria o extraordinaria siguiente a la fecha de vencimiento del acuerdo. La asamblea podrá acordar un plazo más extenso de hasta 4 años, para el cual se requerirá el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.”.

4) Agrégase el siguiente artículo 20 ter, nuevo:

“Artículo 20 ter.- Los mecanismos de voto electrónico utilizados deberán dar certeza plena de que el voto emitido corresponde a un copropietario hábil, arrendatario u ocupante habilitado para sufragar y, en ningún caso, podrán limitar la posibilidad de los copropietarios para ejercer su derecho a voto de forma presencial en la asamblea, siempre y cuando no hayan votado electrónicamente de forma previa.

Cualquier mecanismo electrónico, como el correo electrónico, un sitio web o una máquina de votación emplazada en las dependencias de la copropiedad, podrá servir para la finalidad establecida en el artículo anterior, no requiriendo mayor formalidad que la verificación, por parte del Comité de Administración, de la identidad del votante, que se encuentre habilitado para votar y que no haya emitido su sufragio previamente para la materia que se somete a decisión.

---

[1] Respuesta ante solicitud de información sobre participación de copropietarios en las asambleas realizada al Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G. Respondida por el presidente de su directorio don Aníbal Ahumada Álvarez, con fecha 12 de febrero de 2015.

Estando vigente el acuerdo señalado en el artículo 20 bis, el Comité de Administración deberá someter a los copropietarios mediante un mecanismo de voto electrónico cualquier acuerdo que quiera ser planteado a la comunidad y que haya sido propuesto durante la celebración de la asamblea. Para tal efecto, el Comité de Administración, en acuerdo por mayoría simple con los copropietarios presentes en la asamblea, podrá extender la votación electrónica por un plazo no superior a la fecha de realización de la siguiente asamblea, ni inferior a 48 horas comprendidas en días hábiles después de comunicada la apertura de la votación. Dicha comunicación se realizará en los mismos términos señalados en el artículo 18.

El acuerdo se adoptará o rechazará una vez transcurrido el plazo de votación fijado, o antes que dicho plazo transcurra si hubiesen votado todos los copropietarios habilitados.”.

5) Agrégase el siguiente artículo 20 quáter, nuevo:

“Artículo 20 quáter.- Para efectos de calcular los quórums de aquellas votaciones de acuerdos que lo requieran, durante la vigencia del acuerdo señalado en el artículo 20 bis, se considerará cada voto emitido electrónicamente como si se tratase de un miembro presente en la asamblea.

Asimismo, la presencia del notario requerida en conformidad con el inciso final del artículo 20 se deberá verificar tanto en las sesiones de la asamblea señaladas en dicho artículo, como en el fin del plazo para la votación electrónica que se hubiese fijado con motivo de la adopción de los acuerdos señalados en el mismo artículo.”.

Dios guarde a V.E.,