Modifica la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, para generar mayor transparencia y participación de los copropietarios en la administración de condominios, y promover una mayor equidad de género en la composición de sus órganos internos

Boletín N° 12792-14

Visto.-

Según dispone el artículo 63 y 65 de la Constitución Política de la República, lo indicado en la ley Orgánica Constitucional del Congreso de Nacional N° 18.918. y lo que dispone el Reglamento de la Cámara de Diputados.

Considerando.-

Las disposiciones de la Ley 19.537 sobre Copropiedad inmobiliaria regulan las relaciones que se producen dentro de un condominio. Son normas administrativas que dan un marco reglamentario a la representación y la participación en asambleas que pueden tener carácter ordinario como extraordinario. El artículo 20, en particular, regula la asistencia a las Asambleas de Copropietarios, sea que éstos asistan personalmente o debidamente representados. Debido a la gran cantidad de arrendatarios que hay en cada condominio, así como la desidia y falta de entusiasmo en la participación en las sesiones de la asamblea, estos espacios han ido quedando desiertos o con muy baja participación. Mediante este proyecto buscamos otorgar mayor transparencia en la administración de los condominios; favorecer la convivencia y participación de los copropietarios y propender a una mejor organización y gestión de los bienes comunes.

Las disposiciones del artículo 21 de dicha ley estipulan que, en la primera sesión de la asamblea de copropietarios, se deberá designar un Comité de Administración. Este Comité tendrá la representación de las asambleas ordinarias con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materia de una asamblea extraordinaria. Además, permite dictar normas que faciliten el buen orden y la administración de la comunidad. Por otra parte, el artículo 23 del citado ordenamiento, señala las funciones y atribuciones de los administradores, estableciéndose en su inciso final, la obligación de rendir cuenta documentada de su administración en las épocas en que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso. Esta obligación también rige al término de su gestión. No obstante, en la práctica se ha constituido en una costumbre bastante frecuente que en las rendiciones de cuenta que hacen los administradores, con una frecuencia fijada por el reglamento respectivo, no se pormenoriza ni los ingresos que ha tenido la administración, como los egresos que ha debido afrontar, lo que afecta la debida transparencia de la administración ante los copropietarios.Se hace necesario modificar la referida disposición, con el fin de que se establezca, por una parte, que esta rendición se haga en forma mensual y, por otra, consignar en forma clara y categórica que la cuenta que deben rendir los administradores debe ser pormenorizada. De manera que los ingresos y gastos queden específicamente detallados, para que los propietarios conozcan a cabalidad dichos movimientos, siempre con acceso a la documentación correspondiente.

Cabe señalar que el artículo 30 establece que una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria, la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del reglamento de copropiedad que dicte el propietario "primer vendedor" del condominio. Con el objeto de evitar diversos problemas que normalmente se producen entre el propietario primer vendedor y los copropietarios del condominio, proponemos que la asamblea extraordinaria destinada a pronunciarse sobre la mantención, modificación o sustitución del reglamento de copropiedad, pueda ser realizada una vez enajenado dos tercios de las unidades del condominio. Esto permite dar autonomía a la asamblea y a los copropietarios con anterioridad, dando curso a las medidas necesarias que toda comunidad debe adoptar al hacerse cargo de un condominio o edificio. La regla de los tres cuartos dilata ese proceso y mantiene en tensión a una mayoría de propietarios con el primer vendedor. Entre otras modificaciones, se limita el mandato de representantes electos a fin de terminar con la reelección indefinida, fomentando la rotación en los cargos dentro de la comunidad. Asimismo, estimamos necesario modificar algunas disposiciones de cuerpo legal ya mencionado, por una parte, otorgando mayor grado de transparencia a la administración de los condominios y fomentando un mayor grado de participación.Por tanto; Los diputados y diputadas vienen en suscribir el presente proyecto de ley.

Artículo Único.: *Modifique la Ley 19.537.- sobre Copropiedad Inmobiliaria, en la forma que a continuación se indica:*

1.- Para agregar en el artículo 20 de la Ley 19.537, incorporando un nuevo inciso pasando a ser el séptimo y octavo final, en el siguiente tenor:

"El extravío del Libro de Actas por parte de cualquiera de los miembros del Comité de Administración, será sancionado con una multa de entre cinco y diez unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia

Copia de las actas que se mencionan en este artículo, deberán ser remitidas a todos los propietarios para su conocimiento, en un plazo máximo de treinta días, contados desde la celebración de la asamblea respectiva".

2.- Para modificar el Artículo 21 en su inciso primero de la Ley 19.537. , para eliminar "sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente", reemplazandolo por la siguiente oración; "pudiendo ser reelegido hasta por un período consecutivo más".

3.- Para modificar el Artículo 21, agregando un nuevo inciso a la Ley 19.537.- incorporando el siguiente párrafo:

"Las asambleas de copropietarios deben fomentar al máximo la participación de sus miembros, de manera que todos tengan la posibilidad de integrar los comités de administración o comisiones revisoras de cuentas. La integración nunca podrá estar compuesta por hombres o mujeres que superen el sesenta por ciento del total respectivo"

4.- Para intercalar en el artículo 23, entre el actual inciso sexto y séptimo agregando un inciso sexto nuevo a la Ley 19.537, quedando bajo el siguiente tenor:

"Sin perjuicio de lo expuesto precedentemente, en cada condominio existirá una comisión revisora de cuentas, compuesta por tres copropietarios designados por la asamblea, que durarán dos años en sus cargos, pudiendo ser reelegidos hasta por dos período consecutivos y que tendrán las facultades que en esta materia contemple el respectivo reglamento de copropiedad. La composición no se podrá integrar por hombres o mujeres que superen el sesenta por ciento del total respectivo"

5.- Para modificar el artículo 30 de la Ley 19.537 en su inciso primero eliminando el guarismo "75 %" y reemplazándolo por el la expresión "dos tercios".

6.- Para modificar el artículo 30 de la Ley 19.537 en un inciso primero eliminando la palabra "administrador" por la frase "o los propietarios"

RENATO GARÍN GONZALEZ
H. D. DE LA REPÚBLICA