

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

BOLETÍN N° 11.540-14.

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros respecto del proyecto de ley de la referencia, iniciado en Mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República, señora Michelle Bachelet Jeria.

Cabe destacar que esta iniciativa de ley fue discutida sólo en general, en virtud de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento del Senado.

A una de las sesiones en que se analizó esta materia asistió el Honorable Diputado señor Osvaldo Urrutia Soto.

Concurrieron, además, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: el Subsecretario, señor Guillermo Rolando; el asesor legislativo, señor Manuel José Errázuriz; la Jefa de Gabinete del Subsecretario, señora Alejandra Garretón; los asesores, señoras Marcela Acuña y Pamela González y señor Gonzalo Gazitúa, y el Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales, señor Salvador Ferrer. Del Ministerio Secretaría General de la Presidencia: la analista, señora Katherine Porras, y el asesor, señor Fredy Vásquez. De la Dirección de Presupuestos: el analista, señor Ignacio Urbina. Del Comité UDI: la periodista, señora Karelyn Lüttecke. Del Comité PPD: el periodista, señor Gabriel Muñoz. Del Comité PS: el periodista, señor Francisco Aedo. De la Fundación Jaime Guzmán: los asesores, señora Teresita Santa Cruz y señor Hernán Valenzuela, y la señora Constanza Gajardo. También estuvieron presentes los siguientes asesores de diversos parlamentarios: de la Senadora señora Aravena, don Renato Rodríguez y don Felipe Olea, y la periodista, señora Tania Cabezas; del Senador señor Navarro, don Jamadier Uribe, don Claudio Rodríguez y don Carlos Güida; del Senador señor Sandoval, don Mauricio Anacona; del Senador señor Soria, don Cristián Beltrán, don Rodrigo Márquez y don Nelson Flores; del Senador señor Quintana, don Eduardo Suárez, y del Senador señor García, don Rodrigo Munita.

Asistieron, especialmente invitadas, las siguientes personas. Del Instituto Nacional de Jueces de Policía Local: el Presidente,

señor Luis Ramírez (Juez del Primer Juzgado de Policía Local de La Florida), y la asesora, señora Lorena Escobar. De la Asociación Chilena de Municipalidades: el Presidente de la Comisión de Vivienda, Alcalde de Independencia, señor Gonzalo Durán, acompañado de la señora Valentina Sáez y del señor Marco Leal, y del Coordinador Nacional de la ACHM, señor Miguel Moreno. De la Asociación de Municipalidades de Chile: la abogada, señora Graciela Correa. De la Cámara Chilena de la Construcción: el Vicepresidente, señor Patricio Donoso, y el Gerente de Vivienda y Urbanismo, señor Pablo Álvarez. De Carabineros de Chile: el Auditor General, General (J), señor Juan Gutiérrez. Del Colegio de Arquitectos de Chile: el Director Nacional, señor Jorge Guzmán, y el Secretario del Comité de Desarrollo Urbano, señor Germán Contreras. De la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile: el Presidente, señor Agustín Pérez; el Secretario, señor Yuri Rodríguez; la Tesorera, señora Paula Collao, y el Director, señor Carlos Lineros. De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. Del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria: el Presidente del Directorio, señor Sergio Román; el Vicepresidente, señor Hernán Cristi; el Gerente General, señor Sebastián Ruiz, y el asesor jurídico, abogado señor Marco Antonio Sepúlveda. De la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile (en proceso de obtención de personalidad jurídica): el Primer Director, señor David López; el Segundo Director, señor Óscar Díaz, y el asesor jurídico, abogado señor Juan Pablo Vargas. De la Confederación Nacional de Uniones Comunales de Juntas de Vecinos de Chile (Confuch): el Secretario, señor Carlos Bravo. De la Junta de Vecinos N° 29, "21 de Mayo", Ñuñoa: el Presidente, señor Christian Valdivia, y de la Agrupación de Dirigentes de Condominios de Vivienda Social, La Florida: la dirigente, señora Paulina Muñoz. De las Juntas de Vecinos de los Condominios de San Pedro de la Paz, Concepción: las representantes, señoras Jovita Castillo y Edith Poblete (Presidenta y Secretaria, respectivamente, de la Junta de Vecinos de los Condominios de Michaihue, Vista al Mar).

Los documentos acompañados por los invitados fueron debidamente considerados por los miembros de la Comisión y se contienen en un anexo único, adjunto al original de este informe. Tales antecedentes quedan a disposición de las señoras y señores Senadores en la Secretaría de la misma y en la página web institucional.

- - -

OBJETIVOS DEL PROYECTO

Establecer una nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, derogando la ley N° 19.537, que actualmente rige la materia.

- - -

NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL

Los siguientes preceptos tienen carácter orgánico constitucional: artículos 10, inciso cuarto; 44; 45; 46; 47; 64, incisos segundo, sexto y octavo; 68; 76; 77 y 78, inciso segundo.

Lo anterior, en virtud de lo establecido en las normas constitucionales identificadas a continuación:

- Artículos 10, inciso cuarto; 44; 45 y 46, en relación con el artículo 77 de la Ley Suprema.

- Artículos 47; 64, incisos segundo, sexto y octavo; 68; 76; 77 y 78, inciso segundo, en atención a lo estipulado en el artículo 118 de la Carta Fundamental (en el caso del referido artículo 68, también según lo contemplado en el artículo 113).

Todo lo consignado, en correspondencia con el artículo 66, inciso segundo, de la Constitución Política.

- - -

CONSULTA A LA EXCMA. CORTE SUPREMA

Cabe dejar constancia de que, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 77 de la Constitución Política de la República y 16 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, durante el primer trámite constitucional, mediante Oficio N° 263/SEC/17, de 19 de diciembre de 2017, el Senado solicitó el parecer de la Excelentísima Corte Suprema, respecto del artículo 10, inciso cuarto, y del artículo 44 del proyecto de ley en estudio, por ser normas que dicen relación con la organización y atribuciones de los tribunales de justicia.

Por su parte, esta Comisión, a través del Oficio N° V/01/2018, de 2 de enero de 2018, pidió la opinión de ese Alto Tribunal, en cuanto a los artículos 45 y 46 de la iniciativa legal en análisis, por encontrarse en la misma situación descrita precedentemente.

La Corte emitió su pronunciamiento mediante Oficio N° 25-2018, de fecha 30 de enero del año en curso, siendo tenido oportunamente a la vista por los miembros de la Comisión. Tal documento se encuentra disponible en la página web del Senado.

- - -

ANTECEDENTES

Para el debido estudio de esta iniciativa de ley, se han tenido en consideración, entre otros, los siguientes:

I.- ANTECEDENTES JURÍDICOS

1) Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria; 2) decreto supremo N° 46, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1998, que aprueba el reglamento de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria; 3) Ley General de Urbanismo y Construcciones; 4) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 5) Código Civil; 6) Código Penal; 7) Código de Procedimiento Civil; 8) ley N° 18.287, que establece procedimiento ante los juzgados de policía local; 9) decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959, que fija normas para construir viviendas que reúnan los requisitos, características y condiciones que señala y las que determine el reglamento especial que dicte el Presidente de la República; 10) decreto supremo N° 168, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1984, que fija texto actualizado del reglamento especial de viviendas económicas a que se refiere el artículo 1° del D.F.L. N° 2, de 1959; 11) ley N° 20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad; 12) decreto ley N° 2.552, de 1979, que deroga el decreto ley N° 1.088, de 1975, y transfiere al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo los programas de "viviendas sociales"; modifica el decreto ley N° 1.519, de 1976; define las "viviendas de emergencia" y señala competencia de la Oficina Nacional de Emergencia del Ministerio del Interior, y 13) decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias.

II.- ANTECEDENTES DE HECHO

El Mensaje señala que la entrada en vigencia de la ley N° 19.537 -en 1997- permitió establecer que los diversos pisos y departamentos en que se dividen los edificios pertenezcan a distintos propietarios.

Indica que, sin lugar a dudas, dicha ley constituyó un gran avance, ya que ajustó la regulación inmobiliaria a los rápidos cambios que han experimentado la mayoría de nuestras ciudades, incluyendo la densificación urbana.

Advierte que la iniciativa para dictar una nueva Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria nace con el objeto de revisar los procesos

urbanos, habitacionales y comunitarios, para realizar ajustes e innovaciones necesarias después de dos décadas de vigencia de la actual normativa.

En efecto, la referida ley se ha modificado en diez ocasiones y -actualmente- se encuentran en tramitación 33 mociones parlamentarias en el Congreso Nacional destinadas a introducir diversos cambios en ella, lo que da cuenta de la pertinencia de perfeccionar dicho estatuto legal.

Hace saber que, a la luz de lo anterior, en enero del año 2016 el Ministerio de Vivienda y Urbanismo desarrolló, en conjunto con la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, un seminario taller, denominado "Reforma de la ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria", con la finalidad de discutir, entre distintos actores, sobre la aplicación de la misma y propuestas para su modificación.

Comenta que en tal instancia participaron diversas organizaciones comunitarias, desarrolladores inmobiliarios, empresas constructoras, municipios, administradores, organizaciones no gubernamentales, entes académicos, instituciones públicas sectoriales y asociaciones gremiales, que aportaron sus visiones y abogaron por la necesidad de modificar la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, planteamientos que son recogidos en la presente iniciativa.

Con posterioridad al seminario taller, se creó una mesa de trabajo integrada por representantes de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados, de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de la Biblioteca del Congreso Nacional, para analizar y proponer una reforma legal global.

Explica que las materias abordadas por el mencionado seminario taller dicen relación con la administración de los condominios, la participación de los copropietarios y residentes de los mismos en la toma de decisiones, los tipos de asambleas y quórum, las tareas de sus representantes, el rol del administrador, el perfeccionamiento de las formas en que se ejerce la gestión y la rendición de estos procesos. Además, se analizaron asuntos vinculados a las normas urbanas aplicables a los condominios, toda vez que la forma en que éstos se insertan en la ciudad es de suma importancia. En este sentido, el tamaño de las copropiedades, de los proyectos inmobiliarios y el tipo de desarrollo que promueven fueron parte de los temas examinados.

Hace hincapié en que la iniciativa ha tenido a la vista 33 mociones -en tramitación en el Congreso Nacional a esta fecha- que demuestran el ánimo transversal de revisar cuestiones relacionadas con la administración del condominio; los requisitos y obligaciones de quien ejerce

el cargo de administrador; la regulación de las materias que puede abordar el primer reglamento; el acceso igualitario a los bienes comunes; los seguros que se deban contratar; las sanciones que pueden afectar a los copropietarios que incumplan con sus obligaciones, etc.

En este sentido, el Mensaje menciona las iniciativas contenidas en los Boletines N^{os} 11.243-25, 11.191-14, 11.115-14, 11.055-14, 11.052-14, 10.981-14, 10.249-14, 10.091-14, 9.937-14, 9.583-14, 9.380-14, 9.301-14, 9.034-14, 8.666-14, 8.534-14, 8.418-14, 7.986-14, 7.419-14, 7.401-14, 7.263-14, 6.983-14, 6.931-14, 6.206-14, 6.145-14, 5.441-15, 5.277-14, 5.062-14, 4.954-14 y 4.805-14, presentadas por diversos parlamentarios y ex parlamentarios, a saber: Claudia Nogueira, Paulina Núñez, Marcela Sabat, Loreto Carvajal, Maya Fernández, Alejandra Sepúlveda, Marcela Hernando, Karol Cariola, Daniela Cicardini, Camila Vallejo, María José Hoffman, Cristina Girardi, Clemira Pacheco, Denise Pascal, Andrea Molina, Marisol Turres, Karla Rubilar, Jenny Álvarez, Daniel Farcas, Gonzalo Fuenzalida, Cristián Monckeberg, Leopoldo Pérez, Juan Antonio Coloma, Patricio Melero, Iván Norambuena, David Sandoval, Renzo Trisotti, Jorge Ulloa, Osvaldo Urrutia, Enrique Van Rysselberghe, Miguel Ángel Alvarado, Cristián Campos, René Manuel García, Felipe Letelier, Roberto Poblete, Joaquín Tuma, Jorge Tarud, Ramón Barros, Sergio Gahona, Romilio Gutiérrez, Gustavo Hasbún, Javier Hernández, Joaquín Lavín, Ignacio Urrutia, Felipe Kast, Jaime Bellolio, Fuad Chahín, Rojo Edwards, Sergio Espejo, Carlos Jarpa, Claudio Arriagada, Pepe Auth, Pedro Browne, Fidel Espinoza, Hugo Gutiérrez, Tucapel Jiménez, Daniel Melo, Jaime Pilowsky, Iván Fuentes, Vlado Mirosevic, Daniel Núñez, Mario Venegas, José Antonio Kast, Javier Macaya, Celso Morales, Ernesto Silva, Felipe Ward, Jorge Sabag, Alejandro Santana, Gabriel Silver, Fernando Meza, Víctor Torres, Gaspar Rivas, Ricardo Rincón, Marcos Espinosa, Ramón Farías, Patricio Vallespín, Rosauro Martínez, Germán Verdugo, Arturo Squella, Rodrigo González, Manuel Monsalve, Pedro Álvarez-Salamanca, José Miguel Ortiz, Carolina Goic, Adriana Muñoz, Alejandro Navarro, Alejandro García-Huidobro, Alejandro Guillier, Manuel José Ossandón, Francisco Chahuán, Carlos Montes, Eugenio Tuma, Pedro Araya, Felipe Harboe, Iván Moreira, Guido Girardi y Jaime Quintana.

Así pues, como resultado del trabajo desarrollado, de las mociones parlamentarias existentes y las prioridades identificadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Mensaje explica que la iniciativa pretende innovar en los aspectos que se describen a continuación:

1. Regulación de temas asociados a la administración y la adopción de acuerdos por parte de los copropietarios.

Detalla que una de las imperiosas necesidades de modificación de la ley se relaciona con los asuntos de la administración interna de los condominios, ya que se deben promover mejores condiciones

de mantención y uso de los bienes comunes, así como la adecuada relación y convivencia entre copropietarios y residentes. Por ello, se busca clarificar los roles correspondientes a cada uno de los órganos vinculados a dicha tarea, simplificar los mecanismos para la adopción de acuerdos, posibilitando la participación directa de los residentes no propietarios, y explicitar las herramientas disponibles para asegurar el apropiado ejercicio de los derechos y deberes de los copropietarios, arrendatarios y ocupantes de un condominio (quienes sin tener un derecho personal o real en la copropiedad residen en ella, como los familiares de los copropietarios, o usan sus instalaciones, como los invitados o trabajadores respectivos).

2. Regulación de aspectos urbanos y constructivos.

Explica que el 23,7% del parque habitacional existente en nuestro país está acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, manifestándose como una forma de construcción predominante en las ciudades chilenas, lo que incidió en la necesidad de introducir normas dirigidas a regular aspectos urbanos y constructivos, a fin de asegurar la continuidad e integración de la trama urbana y mejorar las condiciones de accesibilidad, promoviendo un crecimiento urbano armónico, un funcionamiento más eficiente de las urbes, en términos de servicios, conectividad, transporte y espacios públicos.

3. Aspectos formales: orden, estructura y simplificación de contenidos.

El Mensaje sostiene que un acuerdo unánime en el diagnóstico de la aplicación de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria es la dificultad que presenta su comprensión e interpretación, dado que su estructura carece de un orden lógico.

Por ello, el artículo 84 de esta iniciativa deroga la ley N° 19.537 y, en su lugar, se propone una nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que mantiene vigente la mayor parte de las normas de la actual, pero reestructurando y ordenando sus disposiciones, a fin de simplificar su comprensión y debida interpretación.

Finalmente, el Mensaje realiza una exposición detallada del contenido del proyecto de ley.

- - -

**RESUMEN DE LOS ASPECTOS CENTRALES CONTENIDOS EN EL
DEBATE DE LA COMISIÓN
(Elaborado conjuntamente por la Biblioteca del Congreso Nacional y la
Secretaría de la Comisión)**

Durante el análisis del proyecto de ley, se abordaron, en lo sustantivo, los siguientes aspectos: 1) Institucionalidad; 2) Integración urbana; 3) Tipologías de condominios; 4) Gobernanza interna y participación; 5) Requerimientos funcionales, y 6) Sostenibilidad.

1) Institucionalidad.

Bajo este marco se agruparon las discusiones relativas a:

a) La necesidad de un órgano que asuma la fiscalización y coordinación en el ámbito de los condominios. En este sentido, se plantearon opiniones respecto de:

- El tipo de institucionalidad adecuada, la que podría ser tanto una superintendencia, como un área específica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; también se visualizó como alternativa el reforzamiento de las responsabilidades y acciones de los municipios, a través de sus distintas unidades, incluidos en esta consideración los juzgados de policía local.

- Por otra parte, se discutió lo relativo a las responsabilidades y funciones que este organismo o el eventual reforzamiento institucional debería asumir. En general se tendió a establecer que debía abordarse la educación, fiscalización y resolución de controversias al interior de los condominios.

b) Se contempló la posibilidad de contar con registros centralizados, que permitieran precisar la cantidad y características de los condominios y de quienes ejercen como administradores. En este sentido, quedó planteada la idea de establecer registros de administradores como requisito para el ejercicio de esta responsabilidad (cuestión que existió en la legislación nacional entre 1969 y 1976).

2) Integración urbana.

Otra de las materias revisadas dice relación con los condominios y su integración urbana, tanto en lo relativo a los aspectos funcionales como a la satisfacción de los requerimientos de los habitantes del propio condominio y de su entorno.

Las controversias específicas se refieren a:

a) La norma adecuada para configurar una regulación donde se precise el tamaño de los condominios y la necesidad de mantener la continuidad de la trama urbana. También sus características para asegurar que no produzcan deterioro en su entorno, por ejemplo, por la extensión de sus cierres perimetrales. Sobre este particular, se analizó si esto debe contemplarse como una modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones o como exigencia en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

b) Si la determinación de las características de los condominios debe realizarse en base a limitar sus unidades (como se señala en el proyecto) o restringiendo otras variables urbanas.

c) La manera en que se mantienen las condiciones de movilidad del territorio, tanto para las personas del condominio como de su entorno. Esto a fin de garantizar el adecuado acceso a los bienes públicos, equipamientos y transporte, entre otros.

d) Se cuestionó el tamaño de los condominios y cómo esto ha implicado la privatización de una porción de la ciudad, confiriendo a la gestión interna responsabilidades que, en ciertos casos, podrían ser equivalentes a las de algunos municipios.

3) Tipologías de condominios.

Otro aspecto que se revisó dice relación con los tipos de condominios y las necesidades y exigencias particulares de cada uno de ellos. En esta materia destacan los siguientes tópicos:

a) Distinciones y requerimientos de los condominios sociales y de aquellos que no lo son. Desde distintas experiencias los invitados dieron a conocer las particularidades que afectan a los condominios de viviendas sociales, señalando su crítico estado de deterioro, hacinamiento y carencia de espacios públicos, y cómo las regulaciones en la normativa vigente no son suficientes para solucionar estas dificultades, ni para abordar las complejidades que presentan los proyectos en temas como su sostenibilidad, mantención, desarrollo de una vida comunitaria, etc. Se precisó que los condominios sociales están aquejados por procesos acelerados de deterioro y obsolescencia, lo que requeriría de herramientas para enfrentar el tema.

b) Se manifestó la necesidad de distinguir tipologías de condominios que permitan abordar situaciones como aquellas en que conviven usos distintos, por ejemplo, comercial y habitacional; o los requerimientos de los condominios industriales. Se dio cuenta de que la

forma de contabilizar la participación se ve condicionada por el avalúo fiscal de las unidades.

c) Se discutió sobre tipos de propiedad al interior de las comunidades y los respectivos derechos: lo común y lo privado, y cómo se preserva esta diferencia durante la vida útil de un condominio, respecto de los diversos usos para los que está previsto cada espacio. En particular, se aludió a la pertinencia de regular estas situaciones por tratarse de una fuente potencial de conflictos.

4) Gobernanza interna y participación.

En este ámbito se incluyeron los aspectos relativos a los órganos y el funcionamiento al interior de los condominios. Los principales puntos dicen relación con:

a) Formas y fomento de participación de los copropietarios. Se discutió sobre la incorporación de mecanismos alternativos a las asambleas, como consultas por escrito o mediante distintas opciones de participación remota o por medios digitales. Además, se señalaron las dificultades que enfrentan las copropiedades para comprometerse en proyectos comunes que superen la sola convivencia.

b) Hubo consenso respecto de los beneficios que significa la rebaja y simplificación de los quórum para tomar acuerdos en las asambleas de condominios con usos homogéneos.

c) Se revisaron las responsabilidades que deben asumir cada uno de los órganos contemplados en la copropiedad: asambleas, comité de administración y administrador. Se cuestionó si dichos órganos son suficientes para abordar las situaciones de conflicto que se presentan en las comunidades.

d) Se analizaron las formas de resolución de conflictos al interior de las copropiedades y el rol que deben cumplir los municipios y los juzgados de policía local.

e) Se consideraron los aspectos de seguridad necesarios al interior de los condominios. Los roles de los guardias y conserjes, así como las potestades de Carabineros. Se puso en evidencia la dificultad de fiscalización que existe frente a conductas inadecuadas que no constituyen delitos flagrantes, lo que se ejemplificó con situaciones como el estacionamiento irregular de vehículos de carga o de transporte, la emisión de ruidos molestos o la acumulación de objetos en espacios comunes.

5) Requerimientos funcionales.

Se estudian bajo este concepto aquellos planteamientos formulados en la discusión que dicen relación con la funcionalidad de la copropiedad. Se abordaron cuestiones como:

a) La necesidad de que los proyectos de arquitectura contemplen un plan maestro, principalmente en el caso de los condominios sociales, que provea lineamientos sobre el crecimiento y consolidación del condominio.

b) Se planteó la conveniencia de que los proyectos consideren los espacios y recintos requeridos para satisfacer las necesidades de la comunidad y la carga de ocupación, en ámbitos como seguridad y accesibilidad. En esta materia se señala como ejemplo la cantidad y tamaño de ascensores y las dificultades que se producen ante una mudanza; salas de reuniones acordes a las asambleas; características de los pasajes interiores ante situaciones como incendios o proporcionalidad entre los servicios, equipamientos y el tamaño de la copropiedad. Por otra parte, se advierte la pertinencia de contar con recintos adecuados para el personal que debe laborar en la comunidad (baños, camarines, lugares para almorzar, etc.). En este mismo orden de ideas se plantearon las dificultades en algunos temas básicos, como el manejo de la basura, ya que en muchos casos no están previstos los espacios ni su accesibilidad, tanto al interior del condominio como en su perímetro.

c) Se cuestionó la situación de los estacionamientos en varios aspectos: i) en relación con el número adecuado, que en opinión de varios invitados debería ser de, al menos, uno por cada unidad habitacional, en lo pertinente; ii) se dio cuenta de que aun cuando la determinación de los estacionamientos es una materia propia de los instrumentos de planificación, los condominios deberían contar con algunos que permitieran aparcar vehículos de emergencia o transporte, además de concordar con la prohibición de enajenar aquellos destinados a visitas.

6) Sostenibilidad.

Por último, y desde las distintas miradas, se planteó la preocupación por la forma en que se mantienen en el tiempo los condominios, y cómo evitar los procesos de deterioro y obsolescencia. En este sentido las visiones apuntaron a:

a) Prever estrategias de mantención y cuidado general que permitan conservar sus características originales, lo que, particularmente en el caso de los condominios sociales, podría implicar una política pública que se haga cargo del tema.

b) Se cuestionó la calidad y la superficie de las unidades, y si bien se reconocen los logros que en esta materia se han

alcanzado, surge la pregunta respecto de si aquéllas resultan adecuadas para las necesidades de la población.

c) Se revisaron también los costos que llevan implícitos los equipamientos, así como su compatibilidad con la sostenibilidad financiera de las comunidades.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL

Al comenzar el estudio de esta iniciativa legal, el **Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, señor Guillermo Rolando**, manifestó que el Ejecutivo comparte plenamente el espíritu de la misma, especialmente, en todo lo relativo a los asuntos de administración interna de los condominios, así como la adecuada relación y convivencia entre copropietarios y residentes.

En cuanto a la regulación de aspectos sobre la administración y adopción de acuerdos por parte de los copropietarios, expresó una opinión favorable acerca de la rebaja que se propone respecto del quórum necesario en lo relativo a las asambleas extraordinarias de mayoría reforzada.

En el mismo sentido, manifestó su evaluación positiva a que se permita, por defecto, la participación de los arrendatarios en aquellas asambleas que no afecten los derechos de los propietarios.

De igual modo, expresó estar de acuerdo con la regulación de otros mecanismos de participación como las consultas. Al respecto, indicó que considera adecuado que se posibilite usar medios diferentes a la asamblea para la adopción de acuerdos como, por ejemplo, las consultas por escrito o por vía electrónica.

En relación a los órganos de administración del condominio, específicamente los administradores y aspectos de su formación, respaldó las exigencias que se establecen en el proyecto para tener tal calidad dada la importancia del rol que cumplen. Sugirió que, por ejemplo, además de cursos de perfeccionamiento sobre la materia, se les exija que cuenten con las nociones y capacidades de gestión necesarias para administrar un condominio.

Por otro lado, y en relación con la regulación de aspectos urbanos y constructivos, expresó dudas respecto a abordar temas relativos a las implicancias urbanas de los condominios en la discusión de una Ley de Copropiedad.

Seguidamente, coincidió con la norma que dispone que los condominios emplazados en terrenos de una superficie predial superior a 20.000 metros cuadrados garanticen la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, sin embargo tuvo reparos en cuanto a normar, a través de casos específicos, todos los condominios del país. Precisó que es un tema a debatir. Señaló, asimismo, que se deben estudiar algunos aspectos sobre la conformación de los condominios para su regulación.

Además, manifestó objeciones a que, a través de esta iniciativa legal, se intente regular situaciones relativas a las características de los cierros, como la opacidad de los mismos en los deslindes de la copropiedad; la mantención de las vialidades previstas en los instrumentos de planificación territorial y los proyectos de integración, lo que en su opinión, debiera hacerse en un cuerpo legislativo que esté más asociado a las conformaciones urbanas.

En otro ámbito, señaló que el proyecto de ley debiera abordar normas que permitan la continuidad de los reglamentos actualmente vigentes, en un nuevo marco legal (artículos transitorios).

Finalmente, manifestó que existen otros temas que requerirán mayor análisis como, por ejemplo, el relativo a los edificios construidos en Estación Central.

El Honorable Senador señor Navarro señaló que, si bien el proyecto en análisis es extenso y ambicioso, cada una de sus disposiciones está destinada a recoger diversas observaciones que la ciudadanía ha manifestado y que se relacionan, principalmente, con aspectos relativos a la administración interna de los condominios, especialmente, los quórum para adoptar acuerdos; las que se refieren a las formas de participación en las asambleas por parte de los arrendatarios, mandatados por el propietario, y las relacionadas con los derechos y obligaciones de los copropietarios.

En cuanto a los condominios de viviendas sociales y viviendas de sectores medios, mencionó que existen varias deficiencias y dificultades, sobre todo, en los primeros. Al respecto, enfatizó, que es necesario que esta iniciativa legal regule esos aspectos porque constituyen limitantes para el desarrollo y administración de los mismos.

Por último, expresó que este proyecto de ley nace por iniciativa del Ejecutivo, presentado en el Gobierno de la ex Presidenta Bachelet y que tiene por objeto revisar los procesos urbanos, habitacionales y comunitarios, realizando los ajustes e innovaciones necesarios.

La Honorable Senadora señora Aravena destacó la importancia de revisar la Ley de Copropiedad Inmobiliaria a 20 años de su entrada en vigencia para abordar los desafíos que aún están pendientes. En ese sentido, señaló que es relevante considerar que más del 20% de la población nacional habita en copropiedad y que ésta se ha transformado en una manera creciente de vivir. Manifestó, asimismo, que es urgente legislar al respecto, debido a que, especialmente en las grandes ciudades de nuestro país, este fenómeno se ha visto incrementado. En ese contexto, señaló la conveniencia de crear una superintendencia o una unidad especializada que se haga cargo de la nueva realidad que se está viviendo, ya que, entre otros aspectos, los juzgados de policía local no dan abasto y no son suficientes para encargarse de todas las causas que se presentan.

El Honorable Senador señor Montes destacó la relevancia de esta iniciativa legal, puesto que la experiencia ha demostrado la necesidad de perfeccionar el sistema. Expresó que se requiere, ciertamente, actualizar la regulación existente y que está de acuerdo, en general, con las propuestas presentadas en este proyecto de ley, sin perjuicio de que algunas de ellas deben ser abordadas y debatidas con mayor profundidad.

En ese contexto, indicó que este cuerpo normativo es de gran importancia, porque regula, entre otros aspectos, aquellos relativos a las personas que habitan en copropiedad y, especialmente, en condominios sociales. Respecto de los tipos de condominios, señaló que existen al menos ocho distintos, entre ellos los de vivienda social. Manifestó su interés por conocer un catastro del tipo de viviendas que existe en nuestro país, por ciudad y antigüedad, y la situación en que se encuentran.

En cuanto a lo señalado por la Senadora señora Aravena, esto es, la necesidad de contar con un órgano institucional que ordene y fiscalice la nueva forma de vivir en Chile, recordó que presentó una moción en la que se proponía la creación de una Superintendencia de Condominios donde se planteaba al Ministerio de Vivienda y Urbanismo la alternativa de generar una división que se hiciera cargo de tal realidad, iniciativa que, finalmente, no prosperó. Para crear una superintendencia es fundamental, entre otros aspectos, fortalecer la responsabilidad municipal. Enfatizó, al respecto, que se debe tomar conciencia de la importancia que reviste que la autoridad intervenga en estas situaciones.

En relación a la regulación de aspectos urbanos y de construcción de la ciudad, en lo tocante a los condominios, puntualizó que es un tema que se debe revisar durante la discusión de esta iniciativa legal, porque, de no hacerse, será muy complejo abordarlo mediante otro proyecto de ley.

Al respecto, recordó que en una oportunidad se produjo un intenso debate a propósito de la norma que regulaba la cantidad de estacionamientos asignados a los condominios de vivienda social. Fue una discusión ardua y, al final, se logró dejar establecida la necesidad de que, al menos, se contara con un estacionamiento por cada dos viviendas. Añadió que actualmente dicha cantidad no es suficiente, siendo habitual que por cada una de ellas se requiera un estacionamiento, situación que se ha constituido en un requisito indispensable. Insistió en que es un tema que deberá ser debatido y abordado, ya que no todos los condominios, por distintas razones, podrán optar por esta alternativa. Se deberán buscar otras opciones, afirmó.

En cuanto al diseño de la trama vial, señaló que hay que tener presente que los condominios deben estar insertos dentro de las normas urbanas generales y que no pueden generarse normas de excepción. De otra forma, se altera la vialidad y conectividad urbana.

Seguidamente explicó que cuando se planifica un paño, ello debe hacerse considerando el conjunto de todos los proyectos, independientemente de que estén separados por etapas. Esta restricción, precisó, está actualmente contemplada en otras legislaciones, como la ambiental, por lo que solicitó al Ejecutivo incluirla en la redacción de la iniciativa legal en análisis, ya que, de otra forma, se seguirá bajando el estándar y la calidad de vida en los condominios.

Añadió, en el mismo orden, que se debe tener presente que una de las maneras de eludir la norma en este aspecto es que en un paño de gran tamaño se van construyendo proyectos a los que se les aplican normas sin considerar el impacto que significa el conjunto. Esta situación de eludir las exigencias de planificación urbana ocurre en muchos lugares y ha sido la manera en que se ha bajado el estándar de calidad de vida en los condominios. Al respecto, debieran incorporarse, dentro de este proyecto de ley, normas básicas, aun cuando exista resistencia.

Enseguida, indicó que hay que elevar el nivel de las viviendas sociales, ya que vivir en condominios de ese carácter, modelo SERVIU, es bastante difícil, sobre todo cuando las viviendas son de 34 ó 36 metros cuadrados. Insistió en que es responsabilidad del Estado abordar esta situación.

Finalmente, y en la misma línea, señaló que se debe promover la integración en los condominios sociales para reducir los niveles de exclusión. En este sentido, consignó su preocupación advirtiendo que es necesario conocer cuál es la realidad de ellos con su entorno, cómo se manifiesta la violencia en su interior, qué pasa con los niños que habitan ahí, etc. Enfatizó que todos estos aspectos requieren ser regulados

estableciéndose políticas que se adapten a las nuevas formas de expresión urbana, ciertamente, con intervención del Estado.

El Honorable Senador señor Soria recordó que en Iquique, después del último terremoto que afectó a la ciudad, se derribó la mayoría de los edificios antiguos SERVIU y se empezó a construir nuevas viviendas, algunas de ellas con una superficie de 55 metros cuadrados.

Consultó si el espacio señalado coincide con el que se está construyendo actualmente y, de ser así, si se aplica en todo el territorio nacional o es una excepción solo para Iquique. Añadió que existe una nueva mirada respecto de la vivienda social en Chile.

En cuanto a lo planteado por el Senador señor Soria, **el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo** explicó que, efectivamente, se trata de una modificación que data de varios años, que dice relación con un beneficio que está destinado a las familias más vulnerables del país y que se vincula con las edificaciones en altura. Explicó que todos aquellos que postulan al Fondo Solidario de Elección de Vivienda, y acceden a una propiedad en edificios, lo hacen en una superficie mínima que es de 55 metros cuadrados, fundamentalmente, porque las ampliaciones son muy complejas en altura.

El Honorable Senador señor Navarro insistió en que un tema relevante en esta discusión es el relativo a los condominios sociales. Al respecto, explicó que en general existe desconocimiento por parte de los habitantes de qué significa vivir en un condominio y, consecuentemente, de los derechos y obligaciones que se originan. Por lo tanto, la disputa sobre aspectos tales como los espacios públicos, el uso del espacio exterior, etc., son discrecionales y, habitualmente, producen fricciones permanentes entre los vecinos.

En ese contexto, manifestó que este proyecto de ley no solo debe tener por finalidad dotar de una estructura legal que otorgue mayor orden, sino que, además, debe propender a que la regulación sea más accesible para la población facilitando, de este modo, aspectos relativos a su desarrollo interno (buena vecindad, resolución de conflictos, etc.). Los condominios se han transformado en otra forma de construir la ciudad y, tanto por su tamaño como por las formas en que se insertan en la trama existente, requieren de una nueva regulación que asegure contar con mecanismos equilibrados y que mantengan la calidad de vida del sector en que se emplazan.

Seguidamente, señaló que un punto que se debe analizar es el que se presenta cuando se construye con mayor densificación. Al densificar, uno de los aspectos más relevantes que se debe abordar es el relativo al tránsito vehicular y el entorno. En tal sentido, indicó que hay un

debate fuerte respecto al espacio que se requiere para construir estacionamientos, ya que cuando se densifica en altura lo mínimo es que exista uno por propiedad. Advirtió que, sin embargo, en algunos casos se observa la necesidad de contar con más de un estacionamiento por departamento, cuestión que produce, claramente, congestión en las calles adyacentes.

Por último, indicó que cuando se construyen numerosos departamentos y se mantiene la misma vialidad urbana se originan situaciones de congestión que producen muchos efectos negativos. Expresó su interés por conocer información acerca de las exigencias de tránsito urbano en relación con la construcción de condominios y la densificación.

El Honorable Senador señor Montes indicó compartir lo señalado por el Senador señor Navarro debido a que, por ejemplo, lo que sucede en el barrio El Llano de San Miguel supera todas las previsiones establecidas sobre urbanización. Recordó que en una oportunidad se aprobaron 125 proyectos de construcción en altura y, a partir de aquello, la planificación del sector se debería haber modificado especialmente desde el punto de vista de la vialidad y de la evacuación de aguas lluvia, lo que no ocurrió.

Finalmente, enfatizó que es necesario definir, de una forma más precisa, el concepto de zonas y las exigencias para la construcción en altura, de manera de resguardar el desarrollo urbano sostenible, asegurando así la calidad de vida de todos los ciudadanos.

En una sesión posterior, **el Director Nacional del Colegio de Arquitectos de Chile, señor Jorge Guzmán**, señaló que, respecto del proyecto de ley en análisis, se referiría, especialmente, a las materias abordadas en el Título X, “Exigencias Urbanas y de Construcción”, y en el Título XII, “De los Condominios de Viviendas Sociales”.

Procedió, a continuación, a efectuar comentarios, observaciones y sugerencias, en el siguiente sentido:

En cuanto a la frase inicial del artículo 54 que prescribe que “Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial”, señaló que, en su opinión, esta redacción entra en colisión con la realidad de algunos sectores urbanos de los cascos históricos de nuestras principales ciudades, entre ellas, Santiago, cuya subdivisión predial es de antigua data y de distintos tamaños, donde cerca de un 70% de las áreas urbanas están conformadas por terrenos inferiores a los que los planos reguladores han establecido como superficie predial mínima.

Al respecto, indicó que la opinión del Colegio de Arquitectos es que muchos proyectos de edificios habitacionales o de oficinas acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria no han podido realizarse, ya que se emplazan en terrenos cuya superficie está bajo el mínimo que fija el plan regulador, no obstante que en los que se proyectan la cabida los hace posibles. Todo ello, explicó, atenta contra la renovación urbana y sin duda es un obstáculo para la actividad de la construcción y el mejoramiento de las condiciones de urbanización y entorno de sectores que presentan algún grado de deterioro, donde la renovación urbana es una eficaz herramienta para superar esa situación de desmedro.

En el mismo sentido, agregó que los indicadores relevantes para la planificación territorial no están relacionados con el tamaño de los terrenos, sino con aspectos que inciden en la intensidad del uso del suelo, como: la constructibilidad, el coeficiente de ocupación, la densidad, las alturas, los sistemas de agrupamiento, etc. Por ello, precisó que estiman conveniente eliminar la exigencia del tamaño predial, con lo cual se posibilitará el emplazamiento de los proyectos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en cualquier terreno, con la sola exigencia de que el uso del suelo esté permitido en el plan regulador comunal respectivo. Esto, enfatizó, será un notable beneficio para los planes de renovación urbana.

Finalmente, y en relación con la disposición en análisis, señaló que, además, se debiera aclarar cuál es el sentido de la frase que prescribe que “Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial”, debido a que su redacción es confusa y lo es porque ella alude, específicamente, a los condominios tipo B. Insistió en que es necesario precisar a qué tipo de condominios se refiere, ya que, de otro modo, inducirá a error.

Por otro lado, y en cuanto al artículo 55, que reglamenta el diseño de los condominios en terrenos de más de dos hectáreas para garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad de la trama urbana, indicó que el Colegio estima pertinente que, dada la complejidad de los requisitos del proyecto de la trama de vialidad interna, se incorpore la obligatoriedad de que este tipo de proyectos cuente con un revisor independiente. De ese modo, se contribuirá al mejoramiento de la calidad de la urbanización, en especial cuando se trate de proyectos de relevancia urbana, como lo son este tipo, tanto desde el punto de vista de la densificación como en cuanto al impacto que generan en su entorno inmediato.

En relación con el artículo 57, señaló que el Colegio de Arquitectos solicita aclarar la finalidad que se busca con su redacción, debido a que no se entiende cuál es la idea al usar los términos de “potencial edificatorio remanente no utilizado”, toda vez que los proyectos de condominio tipo B no necesariamente incorporan edificaciones, sino que la mayoría de las veces se trata de unidades de terrenos de dominio exclusivo. Indicó que ésta es una materia que se debe revisar con más detenimiento para aclarar cuál es el propósito y el objetivo de la disposición.

Finalmente, y en lo relativo al artículo 79, que se refiere a los condominios de densificación predial, manifestó que esta disposición significa un gran avance, ya que resolverá situaciones complejas de aprobar por las direcciones de obras municipales. Explicó que representa una solución muy eficaz para resolver una práctica utilizada por las familias chilenas de niveles socioeconómicos medio bajo y bajo, y que consiste en construir nuevas viviendas en los terrenos familiares, práctica que no permite el reconocimiento de un dominio distinto por no cumplir con la normativa legal o reglamentaria para subdividir.

El Honorable Senador señor Sandoval solicitó mayor explicación respecto de los efectos que se podrían ocasionar si colisionan los artículos 54 y 79, ya que la intención de este último es, precisamente, resolver un problema.

El Director Nacional del Colegio de Arquitectos de Chile explicó que, en su opinión, si se aplicara consistentemente lo que prescribe el artículo 54, los condominios no podrían establecerse en espacios cuya superficie predial fuera menor que la que se dispone en el plan regulador comunal. Por otro lado, el artículo 79 da la posibilidad de que en un sitio que originalmente hubiera contenido una vivienda social puedan emplazarse dos o más acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria. El problema es que si ese sitio no reúne las condiciones de superficie que establece el plan regulador comunal, alguna dirección de obras municipales podría decir que no se puede aplicar esta disposición y, por lo tanto, no sería factible construir un condominio de viviendas sociales.

El Honorable Senador señor Soria consultó cuánto debiera ser la superficie mínima adecuada para que una familia pueda vivir dignamente.

El Director Nacional del Colegio de Arquitectos de Chile precisó que se debe advertir que, en la mayor parte de las ciudades de nuestro país, la subdivisión predial existente tiene una variabilidad enorme. Explicó que estos terrenos han formado parte de procesos que no han estado regulados por la ley, sino que han tenido su origen en las costumbres de sus habitantes, en la entrega que los padres han hecho a sus

hijos, etc., circunstancias que han contribuido a desarrollar una trama urbana muy desordenada en cuanto a superficie predial.

Los planes reguladores comunales son instrumentos recientes y muchas veces no recogen las condiciones existentes que son históricas y, al aplicar ciertas disposiciones en realidades opuestas, limitan la posibilidad real de construir y renovar un sector.

A modo de ejemplo, señaló que en Santiago la subdivisión predial mínima es de 500 metros cuadrados, sin embargo, hay muchos terrenos cuya superficie es menor (el 70% de la división predial del casco histórico, en ese sector, está conformado por predios de menos de 500 metros cuadrados), y en 470 metros cuadrados se puede planificar y proyectar un edificio con la altura que permita el respectivo plan regulador. No obstante, aplicándose esta normativa, no se podrá construir en estos terrenos, lo que afecta la política de renovación urbana.

En el mismo contexto, manifestó que como se está hablando de generalidades lo más adecuado es evitar entrar en colisión con las realidades de las ciudades, porque los indicadores urbanísticos que son importantes no tienen que ver con los tamaños prediales, sino con la densidad, con la ocupación del suelo, con la constructibilidad y las alturas, todas condiciones que están establecidas en la planificación territorial para dar una determinada imagen a la ciudad, a los barrios, etc. y que no se relaciona con el aludido tamaño. Entonces, obligarse a cumplir con normas que no son materia urbanística propiamente tal para que se pueda construir a través de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria es un contrasentido y significa amarrarse indebidamente a una situación que no está reflejando la realidad de las ciudades o de los centros urbanos.

El Honorable Senador señor Soria señaló que los habitantes de una comuna deben contar con un espacio mínimo y digno para construir sus viviendas, que les permita desarrollarse íntegramente.

El Director Nacional del Colegio de Arquitectos de Chile indicó que su explicación solo pretende ilustrar acerca de una situación que no tiene que ver con las dimensiones de las viviendas. Si este proyecto de ley se aprueba será necesario compatibilizar sus disposiciones con lo que está actualmente vigente. Solo así dará resultados la construcción de condominios en sectores urbanos donde la realidad de la subdivisión predial no responde a los tamaños mínimos consagrados en los planes reguladores, básicamente, por una cuestión histórica.

El Honorable Senador señor Navarro consultó si tienen cabida, en la disposición en cuestión, los llamados “ghettos verticales” de Estación Central y si ellos están considerados dentro de la definición de condominio de densificación predial.

El Director Nacional del Colegio de Arquitectos de Chile señaló que los argumentos que desarrollará son personales y no tienen que ver con la postura de dicha entidad, debido a que ese tema no fue analizado a fondo.

Consignó que, en su opinión, lo que ocurrió con esa edificación de alta densidad está dado por una falta de normativa. La empresa tiene una misión por definición, esto es, maximizar sus utilidades, y no está destinada a cuidar el bien común; quien debe hacerlo es el Estado y, por tanto, él tiene que entregar normas claras para que ese bien común se resguarde. Lo que ocurrió en Estación Central no es único, existen muchos casos más. Señaló que en la mayoría de las viviendas que el Estado ha construido, que son edificios de 3 y 4 pisos, el hacinamiento es considerable; por ello, la normativa debiera ser dictada conforme a estándares mínimos.

El Honorable Senador señor Navarro recordó que el Ministro de Vivienda y Urbanismo sostuvo que, actualmente, el estándar mínimo está alrededor de 50 metros cuadrados. En tal sentido, expresó que no se debieran construir más viviendas en Chile menores a esa superficie.

Seguidamente, **el Secretario de la Confederación Nacional de Uniones Comunales de Juntas de Vecinos de Chile (Confuch), señor Carlos Bravo**, señaló que su presentación está basada en la realidad a la que se ven expuestos, diariamente, los vecinos de los condominios sociales. En ella, consigna observaciones y requerimientos tanto respecto de la actual normativa, como del proyecto en examen.

Manifestó, en primer lugar, que se debiera normar de mejor manera todo lo relativo a los derechos que se asignan a los arrendatarios para participar en las asambleas de copropietarios, ya que prevalece la voluntad del arrendador. Este requerimiento se efectúa debido a que una gran parte del parque habitacional de los condominios está conformada por quienes arriendan una propiedad.

Expresó, posteriormente, que es necesario vincular la ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores, con la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, para que se entreguen mayores facultades legales a los arrendatarios en defensa de sus derechos, de modo de evitar abusos como, por ejemplo, cobros indebidos.

Por otro lado, señaló que una materia que debe ser revisada es la relativa a los seguros. Al respecto, indicó que, habitualmente, frente a catástrofes de la naturaleza una de las grandes dificultades que se ha detectado es que aquéllos no han sido contratados o,

habiéndolo sido, al momento de hacerlos efectivos se ven obstaculizados por la denominada “letra chica”, lo que se ha traducido en juicios largos y costosos, que no siempre han terminado favorablemente para las comunidades. Es por ello que solicitan que en la redacción del artículo 43 se elimine su frase inicial que prescribe “Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario”.

Seguidamente, y en cuanto a materias relativas a las exigencias urbanas y de construcción, especialmente lo relacionado con los condominios de viviendas sociales y los estacionamientos, manifestó que es necesario que a lo menos se mantenga el estándar de un estacionamiento por cada dos viviendas. Puntualizó que se debe aclarar cómo operará esta disposición en los lugares donde no existe plan regulador.

Por otra parte, expresó que es necesario advertir que como consecuencia de vacíos legales han surgido, en los cascos antiguos de las ciudades, los denominados “ghettos verticales”, construidos por inmobiliarias poco escrupulosas, cuestión que ha producido consecuencias muy negativas.

Finalmente, señaló que es conveniente contar, de manera permanente, con una escuela para dirigentes sociales, de manera de que tanto los actuales como los futuros tengan la posibilidad de capacitarse y desarrollarse adecuadamente en los ámbitos social y jurídico.

La Honorable Senadora señora Aravena consultó al señor Bravo qué tipo de apoyo considera que debieran tener los dirigentes sociales frente a situaciones de conflicto y qué opinión tiene respecto de que los municipios dispongan de una unidad especializada encargada de resolver temas vinculados con la copropiedad, especialmente, con los condominios, o que haya una superintendencia que regule materias relativas a la integración urbana, la gobernabilidad interna, etc. Finalmente, le preguntó acerca de los efectos que esta ley pudiera tener si no se implementa alguna de las referidas estructuras.

El Secretario de la Confuch indicó que uno de los aspectos que la Confederación observa de manera más recurrente es que la gran mayoría de las personas que habitan un condominio no participa de las juntas de vecinos. Manifestó que sería adecuado que en este proyecto se regulara la creación de un órgano externo que otorgue apoyo a los residentes, sobre todo en caso de catástrofes.

A su turno, **el Presidente de la Junta de Vecinos N° 29, “21 de Mayo”, de Nuñoa, señor Christian Valdivia**, señaló que expondría desde la mirada de quien vive en una villa social constituida o no como condominio. En la comuna de Nuñoa, explicó, existen 25 villas y/o

poblaciones sociales, de las cuales 21 tienen edificios de hasta 5 pisos de altura y, las 4 restantes, están conformadas por casas de 1 y 2 pisos.

El primer problema que se presenta son los cierres perimetrales que han sido instalados durante los últimos 25 años como política contra la delincuencia y para proteger a las comunidades, pero que se han transformado en un arma de doble filo, dado que, en la práctica, al existir tales cierres las policías consideran al recinto como “privado”, negándose o excusándose de ingresar salvo en situaciones de flagrancia. Como consecuencia, al interior se anida todo tipo de desórdenes.

A continuación, se refirió a los aspectos más relevantes de la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria propuesta.

Inicialmente, sugirió revisar la redacción del artículo 2º, número 3), que define qué bienes forman parte del dominio común donde se incluyen, entre otros, los habitáculos que albergan los medidores de energía eléctrica, agua y gas. Al respecto, indicó que el inconveniente radica en que, si bien las empresas proveedoras de dichos servicios los reclaman como suyos, no se preocupan de su mantención. Esta situación tiene como efecto que los vecinos son quienes, finalmente, deben mantener dichas instalaciones, provocándoles un costo que debieran asumir las empresas.

Posteriormente, señaló que tanto en la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria como en la iniciativa en análisis, se alude a la obligatoriedad de los copropietarios de asistir a las asambleas, personalmente o representados, pero no se indica claramente la sanción o multa a la que ellos están expuestos, en caso de inasistencia. Ante esta situación, indicó que son los juzgados de policía local quienes debieran aplicar las sanciones, pero la realidad es que, en los hechos, no están conociendo denuncias de este tipo. Advirtió que es necesario que se establezca claramente en el texto de esta iniciativa legal el valor de la multa respectiva, tal como ocurre en otras situaciones.

En cuanto a lo que prescribe el artículo 36, en orden a disponer que las empresas proveedoras de servicios deberán suspender el suministro eléctrico, de telecomunicaciones y de gas a los propietarios que se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, expresó que estiman adecuada su redacción; sin embargo, si el reglamento de copropiedad no contempla esta facultad, las empresas simplemente desconocerán la ley, porque, en la práctica, ellas aplican lo señalado en el reglamento. Sugirió que tal medida no dependa del requerimiento escrito del Administrador, previa autorización del Comité de Administración.

Seguidamente, expresó que el inciso primero del artículo 48 señala que para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria todo condominio deberá cumplir con una serie de normas y, en su inciso segundo, prescribe que corresponderá a los directores de obras municipales verificar el cumplimiento de las mismas. Sin embargo, en la práctica, en algunas de tales direcciones se desconocen las leyes y sus obligaciones y son los dirigentes sociales y vecinos quienes deben indicarles qué hacer. En ese contexto, resaltó la necesidad de realizar capacitación en dichas unidades.

Por otro lado, indicó que en el inciso cuarto del artículo 68 se establece que los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.

Al respecto, explicó que si se entregan a los comités de administración las mismas facilidades que a las juntas de vecinos u otras organizaciones funcionales para poder participar y postular a programas y subsidios, se está dañando la misión fundamental de las referidas juntas, ya que se harán menos relevantes. Solicitó que se incorpore en esta disposición un inciso nuevo, mediante el cual se permita un trabajo colaborativo entre ambas organizaciones en pos de obtener beneficios.

En cuanto a aspectos que no están regulados en el proyecto de ley en análisis, expresó la conveniencia de considerar los siguientes:

1) No hay ninguna mención en relación al cumplimiento de la Ley de Tránsito al interior de las copropiedades lo que genera un vacío difícilmente subsanable, toda vez que cada vecino tiene la libertad de estacionarse donde quiera y con cualquier tipo de vehículo, ya sea sobre áreas verdes o entorpeciendo el flujo peatonal en las veredas interiores.

2) No existe una unidad específica creada para conocer los temas relativos a la copropiedad. Si bien es cierto que algunas alcaldías se hacen cargo de estos asuntos a través de sus direcciones jurídicas, direcciones de obras o departamentos de viviendas, no es menos cierto que, para otras, estos son temas desconocidos.

En esa línea, subrayó que si esta nueva ley no incluye la creación o definición de una unidad o área especializada, ya sea dentro de los municipios, del SERVIU o del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, ella será letra muerta, dado que, en la práctica, muchas normas no se cumplen, sino hasta que la controversia es conocida por el juzgado de policía local.

La Honorable Senadora señora Aravena enfatizó que si no existe una unidad especializada en materia de condominios, al interior de los municipios o en el SERVIU, que sistematice las consultas de los vecinos, esta normativa no tendrá aplicación desde el punto de vista concreto. Las municipalidades y los juzgados de policía local están colapsados.

El Presidente de la Junta de Vecinos N° 29, “21 de Mayo”, de Nuñoa, indicó que, efectivamente, es necesaria la creación de una unidad especializada, ya que, en los hechos, es el dirigente social quien soluciona muchos de los problemas de convivencia que se suscitan en los condominios.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó que existe un profundo desconocimiento respecto de la normativa de los condominios sociales. Sus habitantes viven el día a día y cuando surge algún conflicto éste es derivado a los juzgados de policía local.

Recordó que la facultad de establecer una unidad en los municipios o en el SERVIU, o crear una superintendencia, división o departamento para estos efectos, corresponde al Ejecutivo. Es del todo evidente que debe haber un órgano que coordine y fiscalice la realidad que viven los vecinos de una comunidad.

La representante de la Agrupación de Dirigentes de Condominios de Vivienda Social de la Florida, señora Paulina Muñoz, identificó, en primer lugar, cuáles son las principales dificultades a las que se ven enfrentados diariamente los dirigentes de los condominios sociales, a saber:

- Los condominios más complicados son aquellos construidos antes del año 1994, especialmente en la Región Metropolitana, y que hasta ahora no han podido formalizarse y carecen de un reglamento de copropiedad. En general, en ellos prima la ley del más fuerte y no se respeta, por ejemplo, el derecho de todos los copropietarios a usar los bienes comunes en igualdad de condiciones. Además, existe un desconocimiento generalizado de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

- Los condominios construidos en las décadas de los 80 y 90 son los con mayores problemas de hacinamiento e infraestructura, lo que se manifiesta, principalmente, en el tamaño reducido de los departamentos, el deterioro de las redes eléctricas y húmedas, las techumbres con asbestos y la mantención de las áreas comunes.

- Aunque la Ley de Copropiedad Inmobiliaria ha avanzado significativamente, muchos de los problemas que enfrentan los

condominios de viviendas sociales derivan de su aplicación, ya que los municipios, en general, no implementan las instancias de mediación y los juzgados de policía local no están preparados para responder eficientemente. Tampoco existe fiscalización por parte de las instituciones respectivas, por ejemplo, las direcciones de obras municipales. El principal reclamo de los dirigentes es que muchas veces no hay forma de hacer valer la ley.

- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por otro lado, ha entregado a los prestadores de asistencia técnica la tarea de capacitar a los vecinos, sin embargo, ello ha sido insuficiente, sobre todo en aquellos lugares con mayores niveles de precariedad social y de infraestructura.

- Los municipios no reconocen la labor de los dirigentes sociales de los condominios, situación que los obliga a crear organizaciones funcionales que terminan siendo ficticias o generan confusión en los roles.

- Las distintas municipalidades, especialmente en la Región Metropolitana, tienen una carga diferenciada de condominios de viviendas sociales y de recursos disponibles para apoyarlos (San Bernardo v/s Las Condes, por ejemplo). Esta situación se traduce en una dificultad importante, pues el municipio es la institución más cercana a los vecinos y, en general, tiene poca capacidad para responder.

- Finalmente, explicó que una situación que genera problemas, tanto en la formalización como en la postulación de los proyectos de mejoramiento y ampliación, es que empresas o personas naturales compran una gran cantidad de departamentos en condominios de viviendas sociales solo para hacer negocio.

Luego, se refirió a los aspectos positivos de la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria propuesta, indicando que entre ellos se encuentran los siguientes:

a) Simplifica la comprensión de la estructura de la ley, es decir, la hace más entendible.

b) Facilita la convocatoria y la realización de las asambleas de copropietarios.

c) Mejora los aspectos relacionados con los asuntos de administración. En cuanto a la facultad que se otorga a los arrendatarios para representar al copropietario sin un poder simple, precisó que existen posturas contrapuestas.

d) Entrega la facultad de establecer reglamentos tipo para copropiedades antiguas no formalizadas.

Posteriormente, y en relación a los aspectos de la nueva ley propuesta que preocupan a su organización, puntualizó que:

a) No dispone de recursos para difundir el reglamento tipo en las copropiedades no formalizadas.

b) No diferencia quórum para proyectos de ampliación a través de subsidios. Actualmente el requerido es del 50%+1. Con la reforma se elevaría a la mayoría reforzada (66%+Ministro de Fe).

c) No considera las dificultades existentes con los juzgados de policía local. No hay ninguna instancia que los refuerce. Preciso que ellos han demostrado que no tienen la capacidad para hacerse cargo de la aplicación de la ley.

d) Tampoco potencia el rol de los municipios.

Por último, consignó las siguientes propuestas de su organización para ser consideradas en el proyecto:

a) Se debe implementar la Superintendencia de Condominios con facultades de fiscalización y aplicación real de la ley, no solo para los condominios sociales sino que para todo tipo de copropiedad, ya que se requiere, urgentemente, una instancia superior a la cual recurrir para la aplicación de la ley.

b) En el caso de los condominios de viviendas sociales, el Estado debe ser la primera opción como comprador de departamentos en venta, pudiendo, a su turno, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, reutilizarlos para asignar a familias con subsidio.

c) Es necesario reforzar el rol de los municipios. Entregar recursos al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para que establezca oficinas de condominios sociales en cada uno de ellos.

d) Se requiere implementar un programa similar al "Programa Quiero Mi Barrio", específico para los condominios sociales, cuyas metas sean, entre otras, la capacitación de vecinos y dirigentes, la formalización de la copropiedad y la intervención en bienes comunes con problemas estructurales (techumbres, escaleras).

e) Debe haber un programa de inversión (no fondo concursable) para ampliación de departamentos en aquellos conjuntos que no cumplen la normativa actual. Al respecto, sugirió que existan tres etapas:

una, para los departamentos de menos de 40 metros cuadrados; otra, para departamentos de hasta 50 metros cuadrados, y, finalmente, una tercera para el resto.

Por último, **la Honorable Senadora señora Aravena** insistió en que la implementación de esta ley solo tendrá sentido y su aplicación será adecuada en tanto los municipios se fortalezcan y se considere la creación de una unidad especializada o superintendencia que actúe como ente fiscalizador.

En la siguiente sesión, **el Honorable Senador señor Navarro** explicó que la invitación cursada a Carabineros de Chile se ha generado a propósito de información recibida por la Comisión de Vivienda y Urbanismo en torno a cuáles son las condiciones que requiere esa institución para ingresar a los condominios, especialmente debido a que algunos asistentes indicaron que existen restricciones. Al respecto, manifestó su interés por conocer cuál es la función que desarrolla la policía uniformada en el Servicio Público de Seguridad, en materia de acceso a condominios.

El Auditor General de Carabineros de Chile, General (J), señor Juan Gutiérrez, señaló que, en lo que atañe a su institución, el Título VII del proyecto, contempla materias sobre la Seguridad del Condominio y, en particular, el Párrafo 1°, artículo 40, se refiere al plan de emergencia y a los planos del condominio.

Añadió que desarrollan su labor de acuerdo a lo que prescribe la Constitución Política y las leyes, especialmente, en el ámbito de la prevención del delito.

Posteriormente, y en relación con la aludida norma, indicó que ella prescribe que:

- todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, tales como incendios, terremotos y semejantes.

- el plan debe incluir medidas a tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en los procedimientos de evacuación del condominio.

- el primer plan de emergencia deberá ser confeccionado por la persona natural o jurídica propietaria, y

- con posterioridad, el plan debe ser actualizado anualmente por el comité de administración.

Además, manifestó que la citada disposición agrega que deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio

un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia.

Asimismo, establece la obligación de entregar a la unidad de Carabineros y de Bomberos más cercana copia del plan de emergencia junto con los planos del condominio detallados, según necesidad, y actualizados anualmente por el comité de administración.

Seguidamente, explicó que, en materia de seguridad de las personas y los bienes que se vinculan a los condominios inmobiliarios, Carabineros considera que el proyecto es un gran avance en la acción preventiva, ya que establece una norma que exige mantener actualizado un plan de emergencia. Esto permite conocer por anticipado, tanto por los propios habitantes, sus órganos de administración y los organismos de emergencia, como son Carabineros y Bomberos, todas las medidas que se estiman necesarias para manejar los imprevistos que ocurran, en particular, en lo relativo a la evacuación de las personas y la seguridad de las mismas.

A lo anterior, se suma la obligación, por parte del condominio, de entregar también a Carabineros y a Bomberos los planos detallados que contemplen los sistemas de combate del fuego, como asimismo, la ubicación de redes del alcantarillado, agua potable, calefacción, sistemas eléctricos, etc., lo que se traduce en que estos organismos contarán con toda la información necesaria para abordar contingencias en el conjunto.

El proyecto señala que la obligación de entregar el plan de emergencia y los planos del condominio se cumple haciéndola llegar a la unidad de Carabineros y de Bomberos más cercana al lugar de ubicación del condominio.

Como contrapartida de esta obligación, que deben cumplir tales comunidades, se establece la facultad para ambas instituciones de efectuar las observaciones que estimen pertinentes a dichos documentos.

Hizo presente que, si bien Carabineros está en condiciones de dar cumplimiento a las obligaciones que en este proyecto se establecen, la institución tiene sus aprehensiones en cuanto al análisis, estudio y proposición de observaciones a los aludidos planes, ya que se trata de funciones que a la fecha no cumple y han sido entregadas a Bomberos.

Asimismo, y desde un punto de vista de operatividad policial, no siendo tal vez un fin buscado en el proyecto, la circunstancia de que Carabineros pueda contar con los planos de los

condominios permite que frente a otro tipo de contingencias en su interior, en particular de carácter policial, el personal disponga de la información necesaria que le permita planificar y desarrollar acciones y procedimientos, herramienta con la cual no cuenta actualmente.

No obstante lo señalado y la importancia de esta materia, indicó que en el proyecto se aprecia que todo lo relativo al plan de emergencia, su actualización y entrega a Carabineros y Bomberos, no se rige por un procedimiento especial que regule la denuncia y la sanción específica a que haya lugar, en caso de su incumplimiento.

Tampoco se establece la obligatoriedad de los condominios de someterse a las sugerencias que dichas instituciones hagan respecto de sus planes de emergencia, ni tampoco se señala, específicamente, el procedimiento al cual deban sujetarse tales observaciones.

En virtud de lo anterior, y con la finalidad de que estas obligaciones que deben cumplir los condominios dentro de las medidas de seguridad sean efectivas, sostuvo que sería pertinente que en el texto de la iniciativa en análisis se incorporen regulaciones que se hagan cargo de las observaciones señaladas.

Por último, añadió que Carabineros está llano a colaborar de todas las maneras posibles para efectos de resguardar la integridad física y la seguridad de los ciudadanos. Reiteró que el artículo en examen es una herramienta adecuada y que la institución está dispuesta a hacer los esfuerzos necesarios para contratar personal y establecer instancias para el resguardo del plan de emergencia y de los planos del condominio en las comisarías respectivas, si fuera el caso.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó que, respecto de la factibilidad de acceso a los condominios por parte de Carabineros, invitados a esta Comisión señalaron que la policía uniformada no estaría ingresando en circunstancias en que se requiere su presencia.

El General señor Gutiérrez indicó que Carabineros sí puede entrar en caso de delitos flagrantes, de acuerdo a la normativa general que rige a la institución.

La Honorable Senadora señora Aravena recordó que, en una sesión anterior, representantes de condominios de viviendas sociales plantearon que frente a llamados a Carabineros se les señaló que no tienen facultad para ingresar a recintos privados (condominios cerrados). Expresó que, aparentemente, existe una confusión que hace necesario aclarar la situación descrita.

El Presidente de la Comisión de Vivienda de la Asociación Chilena de Municipalidades, Alcalde de Independencia, señor Gonzalo Durán, señaló compartir la opinión expresada por el General Gutiérrez, en el sentido de que efectivamente existen las condiciones legales para que Carabineros actúe cuando se trata de un delito flagrante; no obstante, en casos de otra naturaleza, las posibilidades de intervención se reducen significativamente.

Claramente, prosiguió, hay un vacío en situaciones que se presentan habitualmente, que no son constitutivas de delito, pero sí de faltas, como, por ejemplo, el tema muy recurrente de vehículos abandonados en el espacio común o el mal uso de estacionamientos. En la práctica, frente a este tipo de hechos, la intervención policial queda sujeta a interpretación. En ese sentido, sugirió explicitar en el texto una facultad más amplia de intervención de las policías.

El General señor Gutiérrez expresó que, efectivamente, pueden darse las situaciones descritas, por lo que se comprometió a estudiar el tema y trabajarlo a través de la Dirección Nacional de Orden y Seguridad.

El Honorable Senador señor Montes precisó que se está frente a un problema que tiene una dimensión práctica, pero también de enfoque, porque actualmente Carabineros, dentro de sus obligaciones preventivas, debe definir una política respecto a los condominios, particularmente los de viviendas sociales, ya que tienen una realidad distinta al resto de las urbanizaciones.

Sugirió que se regule en la ley una suerte de “procedimiento acordado” entre el condominio y Carabineros, de tal manera que se facilite su ingreso, permitiendo, de ese modo, desarrollar un trabajo conjunto y preventivo.

El Honorable Senador señor Sandoval sostuvo que el artículo 40 del proyecto, ya descrito, hace referencia al concepto “seguridad” desde el punto de vista de una emergencia originada por un eventual siniestro y no de la requerida ante dificultades de convivencia, que en un condominio, ciertamente, se expresan con mucha más fuerza.

Al respecto, señaló que, junto con el Ejecutivo, se deberá analizar cómo incorporar esta realidad y solucionar los aludidos problemas cotidianos al interior de las comunidades que pudieran requerir la presencia policial.

Posteriormente, **el Presidente de la Comisión de Vivienda de la Asociación Chilena de Municipalidades, Alcalde de Independencia, señor Gonzalo Durán,** comenzó su presentación

señalando que la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria que se propone es valiosa, entre otros aspectos, porque:

1) Reordena la estructura de la ley N° 19.537 haciéndola accesible -su conocimiento- a la población de forma generalizada. Actualmente, es muy difícil que las personas la invoquen para resolver sus controversias.

2) Regula la vida al interior de la propiedad modificando, entre otros aspectos, los quórum para adoptar acuerdos, la forma en la que se organiza la comunidad, el rol de la administración y las condiciones que debe reunir el administrador de la copropiedad, y

3) Norma el diseño de las copropiedades, impidiendo que existan condominios que dificulten la conectividad y la seguridad al interior de las ciudades, entre otros aspectos.

En cuanto al análisis de las modificaciones que propone este proyecto de ley señaló que las más relevantes son:

- Efectúa un reconocimiento expreso a los condominios sociales, señalando que, entre otros, son aquellos construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización o sus antecesores legales.

- Establece que, para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del Registro Municipal y en el que deberá constar: el certificado del director de obras municipales que declaró el condominio acogido a esta ley; las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones; los planos y sus modificaciones aprobadas; el reglamento de copropiedad y sus modificaciones; la constitución del comité de administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

Al respecto, indicó que la Municipalidad de Independencia está desarrollando un plan de seguridad en los condominios que, entre otros tópicos, considera un Registro de los Comités de Administración y una asesoría a los mismos. En ese sentido, propuso que la nueva ley incorpore la identificación del administrador del condominio como un dato relevante en la relación y registro.

Seguidamente, mencionó que, tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro debería incluir los antecedentes que correspondan, según el tipo de aquéllos.

- Prescribe que para el cobro de gastos comunes los condominios sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros. En ese ámbito, precisó que el no pago de los gastos comunes es probablemente una de las mayores fuentes de conflictos generados al interior de una comunidad, razón por la cual se deben buscar mecanismos que permitan que la relación de los condominios con las empresas y municipios pueda estar establecida en convenios.

- Señala que las municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales y promover, asesorar y prestar apoyo para su organización y progreso. Explicó que, actualmente, aquéllas realizan ese tipo de actividades, especialmente, dentro del marco de las tareas vinculadas a los Programas de Mejoramiento de Condominios Sociales y de Protección al Patrimonio Familiar. Preciso que en la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria será necesario aumentar el respectivo ámbito de aplicación.

En el mismo sentido, indicó que el texto prescribe que los municipios podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a las normas de la presente ley, estando facultados para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.

- Finalmente, consigna que las municipalidades, a través de la unidad encargada de la asesoría jurídica, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales que deseen acogerse a las disposiciones contenidas en este proyecto y para proveer al buen funcionamiento de los mismos.

Al respecto, detalló que todas estas disposiciones tienen por finalidad ordenar, regular y, al mismo tiempo, precisar un conjunto de tareas que, en general, los municipios actualmente efectúan y que significará, en algunos casos, la ampliación de sus atribuciones y facultades.

Posteriormente, se refirió al hacinamiento, señalando que los condominios construidos en las décadas de los 80 y 90 son los que cuentan con mayores inconvenientes de infraestructura, tales como el tamaño reducido de los departamentos, el deterioro de las redes eléctricas y húmedas, las techumbres con asbestos y la mantención de las áreas comunes. En ese contexto, explicó que los problemas de hacinamiento en algunos sectores se ha incrementado, fundamentalmente, por la creciente migración y, particularmente al interior de los condominios sociales, una

dificultad grave es la proliferación de las denominadas “viviendas colectivas” donde en hogares de poca superficie vive un gran número de personas.

Enfatizó que la situación señalada debe ser regulada a la brevedad, estableciéndose estándares y entregándole más facultades a los municipios para controlar y fiscalizar a las viviendas en que se presente este tipo de situaciones.

Seguidamente, manifestó que la Asociación Chilena de Municipalidades se declara conforme, en líneas generales, con la iniciativa legal, sin embargo solicitan considerar los siguientes puntos en el proyecto de ley:

1. No define adecuadamente el rol de los municipios en estas materias.

2. Se entregan una serie de obligaciones adicionales a la municipalidad, sin dejar claro si cuentan o no con el financiamiento necesario. Por ejemplo, un modelo de oficina de mediación para una comuna debe contar con recursos humanos, profesionales, especialistas, mobiliario, etc.

3. No contempla sanciones claras para los copropietarios cuando, por ejemplo, no cumplen con algunas de las obligaciones establecidas en los reglamentos o en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

4. No señala las exigencias y características especiales que deberían tener los nuevos condominios sociales.

En otro orden de cosas, reiteró que uno de los aspectos más relevantes es el reconocimiento de la condición de “Condominio Social”, a aquellos construidos por el SERVIU o sus antecesores legales, permitiendo al Estado y a los municipios, a través de distintos mecanismos y/o subsidios, invertir en la propiedad privada de los inmuebles amparados bajo este concepto. De esta manera, ellos podrán acceder a mejores condiciones.

Finalmente, indicó que el hacerse cargo de esta nueva realidad, abordar fenómenos que están emergiendo en materias de seguridad, de incivildades y de conflictos entre las comunidades implicará la creación de una serie de nuevas funciones para los municipios las que deben quedar establecidas, de la manera más rigurosa posible, en esta iniciativa, toda vez que muchos de ellos, especialmente los de menos recursos y más apartados, tendrán dificultades para hacerse cargo.

El Honorable Senador señor Soria reiteró la necesidad de fortalecer a las municipalidades, ya que desarrollan las labores que interesan a la gente. En cuanto a los condominios, indicó que son aquéllas, a través de los planes reguladores, las que deben configurar las condiciones para establecer cuál es el tamaño adecuado de las viviendas, puesto que su superficie está íntimamente relacionada con la dignidad de las personas.

El Honorable Senador señor Navarro reiteró que se ha efectuado, en varias ocasiones, un debate sobre el aumento o disminución del tamaño de las viviendas. Añadió que en su Región se están construyendo algunas de 42 metros cuadrados y el Ejecutivo se ha comprometido a no edificar más viviendas de esa superficie, apuntando a los 57 metros cuadrados. Enfatizó que éste es un tema que se debe analizar.

Enseguida, y en relación a las observaciones efectuadas por el Alcalde de Independencia, **el Honorable Senador señor Montes** indicó que:

En cuanto a que no se define adecuadamente el rol de los municipios, en su concepto, actualmente ellos sí ejercen diferentes tareas y muchas de éstas se han ido incorporando a través del tiempo. Acotó que, antiguamente, por ejemplo, al interior de los condominios, los municipios no podían gastar recursos en iluminación, pero, posteriormente, se les entregó esa facultad. Ahora ellos pueden invertir fondos propios o gestionar recursos ante otros organismos.

En lo relativo a la obligación de establecer oficinas de mediación para los condominios sociales, recordó que la instancia fue incorporada a solicitud de los vecinos, pero también de los municipios. Actualmente, estos últimos están a cargo de varios roles y, en tal sentido, es importante analizar el nivel de cumplimiento, porque la experiencia indica que hay algunas dificultades. Se debiera evaluar, con detenimiento, qué otras labores se les pudiera confiar.

Respecto a contemplar obligaciones adicionales para los municipios y la existencia de eventuales problemas de financiamiento, indicó no compartir esta afirmación, ya que hay comunas eficientes que han logrado como parte de sus tareas normales -no extras-cumplir con sus obligaciones sin requerir fondos anexos. Señaló que en muchos casos no necesariamente se trata de un problema de recursos, sino de priorización.

En relación a que no se establecerían sanciones claras para los copropietarios, expresó que, en su opinión, sí se consignan, por ejemplo, en materia de corte del suministro eléctrico a algún copropietario, pero el problema es que muchas veces no se aplican.

En cuanto a que no se señalan las exigencias y características especiales que deberían tener los nuevos condominios de viviendas sociales, expresó estar de acuerdo con esta observación. Recordó que el único intento que se ha hecho es haber planteado un máximo de departamentos por cada condominio y algunas regulaciones en relación con el número de estacionamientos. Manifestó la pertinencia de analizar las características de las viviendas, ya que, actualmente, lo más importante no es necesariamente su tamaño, atendidas las condiciones de los grupos familiares en el país.

Finalmente, y en cuanto a las construcciones de grandes edificios, como en el caso de Estación Central, insistió en que es una situación que se debe abordar, ya que, en un tiempo más, hará crisis. Hay que establecer normas que regulen tales construcciones y aseguren la sostenibilidad de este tipo de conjuntos.

La Honorable Senadora señora Aravena reiteró la necesidad de crear una superintendencia o una unidad especializada para que este proyecto sea viable, debido a que, por un lado, los juzgados de policía local están saturados para conocer de forma eficiente y oportuna las causas originadas por los conflictos entre vecinos de una comunidad y, por otro, los municipios, si bien cuentan con facultades para afrontarlos, no es menos cierto que sus realidades son muy diversas. Es por ello que es pertinente legislar sin perder de vista las evidentes desventajas comparativas a las cuales se enfrentan muchos de ellos, especialmente, porque en la actualidad no poseen la disponibilidad financiera requerida para solventar los gastos que este proyecto de ley les impondrá.

Insistió en que si se crea una superintendencia o una unidad especializada que se encargue de sistematizar todos los problemas que se originan por la convivencia entre vecinos ciertamente las políticas públicas vinculadas a los condominios debieran cambiar positivamente. En ese contexto, el generar una unidad que permita recibir reclamos, dar soluciones y trabajar con los municipios en torno a poder mejorar las políticas de vivienda, hará que el país cumpla también con una necesidad básica.

Por último, destacó que el Ejecutivo debiera dar el impulso para crear una unidad que fiscalice, regule y ampare el cumplimiento de lo establecido en esta iniciativa legal.

El Alcalde de Independencia indicó que este proyecto de ley debe precisar las facultades que se otorgarán a los municipios y que se traducen en un reconocimiento a las prácticas que habitualmente desarrollan. El aumento de la construcción de condominios y sus implicancias ha significado una cantidad de nuevas tareas que, si bien

están encuadradas en las funciones que desempeña la municipalidad, en volumen han crecido significativamente.

Añadió que en el caso de la comuna de Independencia, existen muchos condominios en altura, lo que ha dado lugar a una nueva unidad especializada en el marco de la política de seguridad pública para trabajar con los comités de administración en coordinación con las policías. En ese contexto, explicó que los municipios se han debido hacer cargo de una nueva forma de vivir que se ha masificado en las ciudades y que conlleva muchas responsabilidades y recursos adicionales. Por tanto, más que definir nuevos roles, ellos deben quedar explicitados en la ley para que, al constituirse en una obligación, se entreguen, además, los recursos que se requerirán para ejecutarlos.

Subrayó que se debe generar un sentido de responsabilidad, ya que la construcción de condominios es una modalidad de vivienda creciente con conflictos nuevos y emergentes, incluido el tema del hacinamiento y el subarriendo irregular, y, por tanto, se requiere precisar las tareas que cumplirán los municipios, aclarando si implicarán mayor cantidad de recursos.

El Honorable Senador señor Navarro indicó que ésta es una oportunidad para analizar temas pendientes y aprobar una ley que realmente dé respuesta a prácticas inadecuadas, resolviendo los problemas vigentes y previniendo los futuros, especialmente, aquellos que aquejan a los más vulnerables. Puntualizó que, en su opinión, todos los inconvenientes a los cuales se ven enfrentados los habitantes de los condominios sociales deben ser abordados en esta iniciativa legal y no en otro cuerpo normativo.

Por último, señaló que el hacinamiento y el subarriendo también son temas que deben ser tratados con seriedad, debido a que, en la mayoría de los casos, se producen al interior de los condominios y alteran la vida de los vecinos.

El asesor del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Gonzalo Gazitúa, concordó en cuanto a que si en este proyecto se contiene un Título especial denominado “De los condominios de viviendas sociales”, lo razonable es que en aquél se resuelvan todos los aspectos pendientes y no en un proyecto distinto.

Añadió que el Ejecutivo está revisando este cuerpo normativo y ha tomado nota de las observaciones formuladas para, posteriormente, abordarlas a través de indicaciones, si es el caso.

Además, señaló que, efectivamente, existe en ese Ministerio un equipo de trabajo en materia de condominios, razón por la cual transmitirá a los encargados lo planteado en esta sesión.

Finalmente, y en relación al hacinamiento que se origina a propósito del subarriendo, acotó que es un asunto que se revisará con mayor detenimiento.

A su turno, **la abogada de la Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH), señora Graciela Correa**, expresó que es del más alto interés, para la institución que representa, participar activamente en la construcción de un régimen normativo que se ajuste al crecimiento natural que la población ha experimentado en materia inmobiliaria. De este modo, y siendo la finalidad de las administraciones municipales satisfacer las necesidades de la comunidad y asegurar su participación en el progreso económico, social y cultural de sus localidades, respaldan la idea de legislar, renovando el compromiso de seguir trabajando para que los vecinos de las distintas comunas de Chile puedan ser beneficiados con una nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria que promueva el bienestar de vivir en comunidad.

A continuación, efectuó diversas observaciones a la iniciativa en análisis:

1.- Aspectos técnicos del proyecto de ley que deben ser concordados con la ley urbanística.

Siendo del caso advertir que algunas de las normas contenidas en el proyecto hacen alusión a materias tratadas de manera especial en la legislación urbanística, señaló que la AMUCH solicita se consideren las observaciones formuladas por el Colegio de Arquitectos de Chile, a fin de que se revise lo dispuesto en el Título X, sobre “Exigencias urbanas y de construcción”, particularmente, en lo relativo a la superficie predial, artículo 54, determinando si efectivamente se refiere a los condominios tipo B o no.

Expresó que, además, estiman fundamental que el texto normativo sea de fácil comprensión en todos sus aspectos, siendo relevante definir a qué se refiere la expresión “potencial edificatorio remanente no utilizado”, contenida en el artículo 57, debiendo concordar con las normas técnicas que regulan la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Al respecto, indicó que es importante recordar que la citada ley, en su artículo 7º, prescribe que sus disposiciones prevalecerán sobre cualquier otra que verse acerca de las mismas materias, en aplicación de la regla de especialidad de la norma jurídica.

Afirmó que aclarando los conceptos utilizados en el proyecto en el acápite “De las definiciones”, se podrá entregar a las personas un instrumento que otorgue garantías reales para una correcta aplicación de la ley, evitando, de este modo, solicitar a un tercer organismo que interprete lo que se quiso decir.

2.- Efectos regulatorios de los “condominios de densificación predial”.

Indicó que otro aspecto que es dable revisar es el relativo a los condominios de densificación predial, artículo 79, siendo del caso determinar si se ha considerado su aplicación en aquellas viviendas construidas antes de la entrada en vigencia de este cuerpo normativo.

Conforme a ello, en el evento de que así fuese, sería altamente recomendable consagrar, en un artículo transitorio, dichas circunstancias a fin de que el punto quede plenamente establecido. De tal manera, no solo se avanzará hacia la regularización de estos casos, sino también se permitirá a los entes fiscalizadores actuar dentro de un marco normativo expresamente consagrado y no sujeto a interpretaciones a posteriori. Lo anterior, considerando las dificultades que hoy presenta la Ley de Copropiedad Inmobiliaria en su comprensión e interpretación, debiéndose superar ese obstáculo en el nuevo texto.

3.- Regular los espacios destinados a estacionamientos en reglamentos de copropiedad.

Expresó que dado que el proyecto de ley se ha referido, de manera particular, a la disponibilidad y enajenación de estacionamientos, prohibiendo la enajenación y asignación en uso y goce de los estacionamientos de visita, sugirió que su regulación también sea parte de los reglamentos de copropiedad, contemplándose normas que aborden su uso y la circulación en estas áreas.

De tal manera, en el ejercicio de dichas acciones se contribuirá a generar un instrumento que considere la adecuada regulación de los problemas a los que hoy están sometidos los copropietarios, sus familias y personas que circulan por los condominios al no contar con herramientas claras y objetivas que respeten los espacios destinados a estacionamientos, debiendo, en la mayoría de los casos, aplicar reglas de sentido común que permitan mantener un estado de buena convivencia vecinal en cada comunidad.

4.- Fortalecer las instituciones para garantizar la plena aplicación de la ley.

En lo que concierne a los roles de las instituciones vinculadas a la nueva normativa, explicó que resulta clave el fortalecimiento de las SEREMIS de Vivienda y Urbanismo, lo que en concreto permitirá avanzar hacia la determinación de instrumentos regulatorios que contribuyan a garantizar la dignidad de las personas al vivir en comunidad, así como también dotar de mayores recursos a los servicios colaboradores de su gestión. Asimismo, es relevante fortalecer el rol de las administraciones comunales a través de mecanismos que les permitan cumplir adecuadamente la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Seguidamente, manifestó que, si bien bajo una perspectiva administrativa la mayoría de los municipios están capacitados para dar cumplimiento a las obligaciones que establece esta normativa, es un hecho previsible que no todos se encuentran en las mismas condiciones económicas para alcanzar igual rendimiento.

Es por ello que es necesario legislar sin perder de vista las evidentes desventajas comparativas a las cuales se enfrentan muchos municipios que hoy no poseen la disponibilidad financiera para solventar los mayores gastos que esta ley impone. De este modo, enfatizó, si se quiere dar un paso hacia la modernización de la gestión municipal es un deber considerar la inyección de recursos económicos y tecnológicos que les permita avanzar a todos ellos, disminuyendo efectivamente las brechas locales, para poder contar con la capacidad funcionaria necesaria y la instrucción debida en esta materia.

5.- Fortalecer las direcciones de obras municipales, elevando su categoría a unidad mínima municipal especializada.

En relación a este aspecto, expresó que siendo las aludidas direcciones las naturalmente competentes para velar por el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del plan regulador comunal y de las ordenanzas correspondientes, resulta fundamental ejecutar acciones concretas que garanticen su adecuado funcionamiento.

Teniendo presente las complejas circunstancias que han debido enfrentar algunos municipios, que producto de su falta de disponibilidad presupuestaria no cuentan con una unidad de obras municipales plenamente dotada de personal especializado -debiendo asumir dichas funciones en la medida de sus posibilidades-, manifestó que es de toda justicia que se les provea de un mayor financiamiento que les permita incluso elevar su categoría a unidad mínima municipal, dentro de aquellas definidas en el artículo 16 de la L.O.C. de Municipalidades.

Explicó que si bien este asunto ya ha sido en parte materia de discusión en la tramitación de la ley N° 20.742, que perfecciona el rol fiscalizador del concejo, fortalece la transparencia y probidad en las municipalidades, crea cargos y modifica normas sobre personal y finanzas municipales, resulta atingente recoger las observaciones efectuadas anteriormente, con el fin de satisfacer la alta demanda ciudadana y contar con servicios profesionales especializados que fortalezcan la capacidad de respuesta municipal.

6.- Capacitar a los funcionarios municipales.

Expresó que en vista de las nuevas obligaciones que deben asumir las municipalidades es dable solicitar que, en el proceso de vigencia de la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se considere la necesaria capacitación de sus funcionarios, no solo en el área de obras municipales, sino también en el ámbito social y jurídico, construyendo bases sólidas para entregar un servicio municipal integral que atienda debidamente a los vecinos desde la entrada al municipio hasta que obtienen un resultado concreto.

7.- Resolución de conflictos en materia de copropiedad y la pertinencia de entregar su competencia a los tribunales civiles.

En el ámbito de aplicación de la ley, explicó que es posible visualizar a los copropietarios como los primeros llamados a solucionar, por medio del diálogo, sus diferencias en las asambleas, debiendo fijar, para estos efectos, reglas claras de convivencia en los reglamentos de copropiedad. En esta línea, ellos podrían, eventualmente, someter la resolución de sus conflictos al arbitraje, conforme a lo cual, tal como ya lo ha advertido la Excma. Corte Suprema, existen dudas sobre la designación del árbitro y los medios de impugnación de la sentencia arbitral, lo que debiese ser sometido a revisión a fin de aclarar ambos aspectos.

En otro orden de ideas, y situados en el ámbito judicial, indicó que se visualiza que los juzgados de policía local se constituyen en la sede natural para conocer de los conflictos que se generan entre las partes en esta materia, sin embargo no es menos cierto que la copropiedad nace regulada en el Código Civil, debiendo corresponder su competencia a los juzgados de letras civiles por considerarse con mayor capacidad de asumir materias de alta complejidad, como lo son aquellas que se derivan de la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

En razón de lo anterior, es posible indicar que muchos magistrados no cuentan con la experiencia necesaria para resolver los conflictos de esta naturaleza, haciendo que el acceso a la justicia se dificulte aún más al evidenciarse una notable judicialización de los conflictos

entre vecinos, lo cual sobrecarga la distribución de causas en esos tribunales, no pudiendo garantizarse una resolución oportuna de sus conflictos. Sumado a ello, agregó que es propio considerar que por disposición de la Corte de Apelaciones respectiva se fija la asistencia de los jueces de policía local, no obligándolos a constituirse todos los días en el tribunal.

Dado lo expuesto, expresó que la Asociación de Municipalidades de Chile estima necesario presentar los siguientes aportes sobre la resolución de conflictos en esta materia:

a) considerar la capacitación de los copropietarios para que sepan cómo solucionar sus diferencias a través de mecanismos, por ejemplo, auto compositivos, previo a judicializar un conflicto, y

b) entregar el conocimiento de las controversias suscitadas entre privados, en el marco de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, a los tribunales civiles, descongestionando a los juzgados de policía local de materias de mayor complejidad.

En este contexto, expresó que únicamente así se avanzará como país en la adopción de una cultura de sana convivencia vecinal entregándose, solo en última instancia, la resolución de conflictos a la vía judicial y debiendo, en ese caso, revisarse la posibilidad de que ellos sean conocidos por los tribunales civiles.

8.- Las obligaciones impuestas a las municipalidades requieren del necesario financiamiento previo:

Atendiendo a la serie de obligaciones asignadas a las administraciones comunales y que se relacionan directamente con la implementación de este nuevo cuerpo normativo, señaló que es pertinente recordar lo establecido en el artículo 5° de la L.O.C. de Municipalidades, que consagra que cualquier nueva función o tarea que se le asigne a los municipios deberá contemplar el financiamiento respectivo.

Es por ello que para poder absorber de mejor manera las obligaciones que esta iniciativa de ley establece se requiere dotar a los municipios de las herramientas que les permitan cumplir adecuadamente las mismas, siendo procedente solicitar el necesario financiamiento previo.

9.- Considerar la creación de tribunales contenciosos administrativos, a fin de salvaguardar los derechos de las personas que litigan con el Estado.

Finalmente, y atendido a que algunos aspectos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria vinculan a los copropietarios con la actuación de la Administración del Estado, indicó que es de toda relevancia considerar la creación de los aludidos tribunales, a través de los cuales se asegure el acceso a la justicia con pleno respeto y garantía de los derechos de las personas que litigan con aquél.

En este sentido, y siendo lógico que ante conflictos Administración-Administrados las sedes de policía local y civiles no son las que por la naturaleza de su competencia debieran resolver tales litigios, reiteró la conveniencia de crear tribunales contenciosos administrativos para que se constituyan en una sede especializada en este tipo de materias, teniendo a la vista el derecho comparado. Añadió que ésta es una deuda pendiente en nuestra legislación administrativa, razón por la cual sería atingente considerarla, tal como ocurrió en la Constitución Política de 1925.

Posteriormente, el Vicepresidente de la Cámara Chilena de la Construcción, señor Patricio Donoso, inició su exposición recordando que existe un Consejo Nacional de Desarrollo Urbano que está conformado por actores de distintos sectores, los cuales han coincidido en que los temas de fondo que se deben abordar actualmente son aquellos relativos a cómo desarrollar las ciudades. En ese contexto, se concluyó que existe la necesidad de mejorar los ámbitos de planificación territorial, especialmente debido a que un tercio de las comunas de Chile no cuenta con un sistema destinado a ese efecto. Añadió que, en los últimos años, las ciudades y sus necesidades han cambiado radicalmente.

Dentro de esa realidad, afirmó que los instrumentos de planificación no están a la altura de los requerimientos de las ciudades ni de sus habitantes y, actualmente, no se puede pensar en el concepto de vivienda sin relacionarlo con su conexión con el entorno, considerando cómo se hace buen uso de los corredores de transporte, de los espacios comunes, de los estándares, del equipamiento urbano, etc.

En cuanto al proyecto de ley en debate, manifestó que:

- Apoyan la necesidad de actualizar la ley vigente, consolidando en un nuevo cuerpo legal, de forma coherente, diversas modificaciones que no harán otra cosa que corregir inconsistencias observadas durante su aplicación.

- Es necesario incorporar mejoras a las normas que regulan la administración de las copropiedades para lograr una adecuada organización, promoviendo el buen uso y mantención de las

propiedades y fortaleciendo, de esta manera, la protección del principal patrimonio de las familias chilenas.

- Dado que cada vez es mayor la cantidad de personas que residen en condominios, la nueva normativa beneficiará a los futuros propietarios y a aquellos que ya viven en comunidades.

A continuación, **el Gerente de Vivienda y Urbanismo de la referida Cámara, señor Pablo Álvarez**, se refirió a diversos aspectos de la iniciativa, señalando que, en cuanto a lo que prescribe el inciso segundo del artículo 5°, esto es, que los arrendatarios podrán asumir la representación del copropietario, salvo que este último comunique al comité de administración y al administrador su voluntad en sentido contrario, precisó que la redacción de esta norma podría ser inconveniente debido a que los intereses de los arrendatarios suelen no estar alineados con los de los copropietarios, especialmente, en cuanto a la mantención y mejoramiento de los bienes comunes del condominio y el cobro de cuotas extraordinarias para financiar diversos gastos, los que son de cargo de los propietarios y no de los arrendatarios.

Respecto del Párrafo 6° del Título IV, denominado “Del Administrador”, sugirió incorporar una norma mediante la cual se cree un Registro Nacional de Administradores, que tenga por finalidad llevar un control de los mismos. Además, señaló que sería adecuado disponer, en el artículo 19, que tratándose de administradores que no tengan un título profesional deberán obtenerlo o, en su defecto, efectuar cursos de capacitación técnica para poder desempeñarse adecuadamente.

- En relación a lo que preceptúa el artículo 24, es decir, que los condominios que cuenten con viviendas solo podrán tener un máximo de 200 unidades con tal destino, salvo que cuenten con subadministraciones cuya porción no supere dicha cantidad de unidades de viviendas y contemple accesos directos al espacio público para cada una de ellas, indicó que estiman inconveniente limitar la constitución de condominios a dicha cifra. Sin embargo, precisó que, en materia de condominios en extensión, este precepto podría ser coherente con la norma ambiental y establecer un límite de 300 unidades.

- En cuanto a lo que dispone el artículo 34, esto es, que en caso que un copropietario no cumpla oportunamente con el pago de los gastos comunes y, a causa de esto, se disminuya el valor del condominio o se origine un riesgo no cubierto por los seguros que regula esta ley, a dicho copropietario le corresponderá responder de todo daño o perjuicio que pudiere imputarse a su incumplimiento, señaló que es necesario, además, precisar, claramente, en qué consiste esta obligación

para que pueda tener aplicación práctica y, así, por ejemplo permitir que se sancione al deudor en forma directa.

- En lo relativo a lo que prescribe el artículo 36, en orden a suspender los servicios de electricidad, de telecomunicaciones y de gas por parte de las empresas que los suministran, a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas continuas o discontinuas de los gastos comunes, si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control, expresó que sería conveniente y útil otorgarle al administrador, con la firma de un miembro del comité de administración, la facultad para suspender el servicio en forma directa y restringir el acceso a los respectivos medidores. De esta forma, el control es más operativo y se regulariza el no pago.

- Finalmente, y en relación al artículo 55 del proyecto de ley, que se refiere a las exigencias urbanas y de construcción, manifestó que la Cámara Chilena de la Construcción estima conveniente establecer la obligación de que los terrenos emplazados en un condominio deban conectarse, obligatoriamente, con el espacio público, ya que la medida favorece a la conectividad de la ciudad y es coherente con la Ley de Transparencia del Mercado del Suelo. Si bien esta regulación puede atentar contra la seguridad y protección de los copropietarios, alternativamente persiste la facultad del alcalde respectivo de permitir el cierre de calles y pasajes, en la medida que no se afecte la conectividad.

El Honorable Senador señor Navarro consultó a los representantes de la Cámara Chilena de la Construcción, por una parte, si han evaluado la posibilidad de desarrollar proyectos de arrendamiento comunitario y, por otra, acerca de cuál es la relación de la Cámara con los municipios en este aspecto, porque ellos son un actor relevante en la materia.

El Vicepresidente de la Cámara Chilena de la Construcción explicó que, si bien existen ejemplos de lo señalado por el Senador señor Navarro, la Cámara se relaciona con distintos actores de la industria de la construcción. Indicó que en su vínculo cotidiano con los municipios se someten a las reglamentaciones respectivas en el ámbito administrativo.

Precisó que, como desarrolladores, no establecen las reglas del juego. En ese contexto, explicó que son las directrices del Ministerio de Vivienda y Urbanismo las que indican hacia dónde se orienta el desarrollo. Las políticas del último gobierno, por ejemplo, se dirigieron a desarrollar proyectos de integración social y la Cámara Chilena de la Construcción se ajustó a aquello, edificando donde los subsidios lo permitían y cumpliendo con las expectativas esperadas.

Respecto a temas comunitarios, indicó que son varios los que les preocupan, como, por ejemplo, la migración, el aumento de los campamentos, etc.; sin embargo, también se debe considerar que han cambiado algunas realidades demográficas, las que actualmente son multidimensionales. Es necesario ver la situación en su complejidad y tratar de que cada estamento actúe en su rango de acción. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo entrega la normativa y la Cámara, como desarrollador, trata de hacer la tarea lo mejor posible.

Finalmente, manifestó su preocupación por la gran cantidad de prohibiciones que se están estableciendo, lo que, en su opinión, tiene un gran damnificado, que son las personas que quieren vivir en las ciudades. Señaló que existen experiencias en el mundo a tener en consideración para llegar a buenos acuerdos.

Luego, y respecto de la exposición efectuada por la Cámara Chilena de la Construcción, **el Alcalde de Independencia** efectuó algunos comentarios.

En relación con los derechos que el proyecto de ley otorga a los arrendatarios, indicó que, en su opinión, la norma está bien planteada, ya que no impide que el propietario ejerza un rol activo y de protección de su bien.

En cuanto a los estacionamientos, señaló que la Asociación Chilena de Municipalidades es partidaria de establecer una cuota de uno por cada departamento para no colapsar el entorno. Sin embargo, en el caso de condominios de viviendas sociales, precisó que un estacionamiento por cada departamento hace más inviable aún su construcción.

A propósito del congelamiento de algunas zonas, señaló que nadie quiere que la gente se vaya a vivir a la periferia, pero a veces es necesario detener la construcción en determinados sectores en aras de una adecuada planificación urbana. Manifestó que existen desarrolladores que generan proyectos inmobiliarios que lo único que hacen es elevar al máximo la rentabilidad, generando situaciones poco dignas para las personas. Se debe buscar un equilibrio desde el punto de vista de la regulación, pensando en la ciudad y no solo en la comuna, a través del plan regulador. Adicionalmente, es necesario generar condiciones para que los desarrolladores no busquen optimizar sus utilidades a costa de castigar el adecuado desarrollo territorial.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que un país que tiene prácticamente el 50% de su población en una sola Región (la Metropolitana) claramente está expuesto a problemas urbanísticos que, en definitiva, derivan en concentraciones de personas en espacios

reducidos, hogares sobrepoblados, surgimiento de barrios pobres, subarriendos abusivos e inescrupulosos, hacinamiento, etc., y, además, en problemas de descentralización.

Cuando se observa que los países desarrollados desconcentran, generan conectividad y mejor calidad de vida en sectores semi rurales y cercanos a las ciudades pequeñas, cabe preguntarse en qué momento nos desviamos de la senda correcta. Debemos ser capaces de poner en marcha una verdadera planificación que sea obligatoria, con instrumentos de no más de 10 años y fiscalización efectiva.

Expresó que este tema no tiene que ver, necesariamente, con la empresa privada y los alcaldes, sino con una estructura normativa que es pública; es el Estado el que debe trabajar en una planificación territorial con seriedad, no sólo desde el punto de vista urbano, sino también rural. Es fundamental agilizar los Instrumentos de Planificación Territorial, estableciendo “abandono de deberes” de los alcaldes y concejales si no los actualizan.

Finalmente, reiteró que la planificación es clave y debe ser abordada por los Ministerios de Vivienda y Urbanismo y de Obras Públicas y, además, por la SUBDERE, para que, efectivamente, nuestro país piense en el futuro y logremos tener una mejor calidad de vida.

En otro orden de cosas, **el Coordinador Nacional de la Asociación Chilena de Municipalidades, señor Miguel Moreno**, subrayó que la mayoría de los arrendatarios de condominios de viviendas sociales arriendan a través de corredores de propiedades y muchas veces no tienen contacto con los dueños del bien arrendado.

El Honorable Senador señor Navarro manifestó que ha recibido información relativa a que una vez que las empresas entregan los condominios existen espacios comunes que no son transferidos a la comunidad y que, incluso, se han vendido. Sugirió que se establezca una norma que prohíba realizar este tipo de prácticas. Al respecto, consultó a los representantes de la Cámara Chilena de la Construcción si conocen casos como los señalados.

El Vicepresidente de la Cámara Chilena de la Construcción precisó que el 35% de la zona urbana, a nivel nacional, no se puede utilizar, porque no tiene factibilidad sanitaria. Por otro lado, explicó que todos los proyectos deben ser debidamente aprobados y cumplir con la normativa establecida, la que exige una cantidad de espacios comunes que se entregan a la administración municipal, especialmente cuando son loteos de vivienda social en extensión.

Lo que ha sucedido en alguna oportunidad es que el traspaso no es inmediato y se produce una negociación respecto de la mantención, situación que no debiera ocurrir. No obstante, existe la opción de que quien desarrolle un proyecto pueda dejar un terreno como reserva del propietario, pero no a cuenta de los espacios públicos. Si ha habido una ocupación debe ser ex post respecto de otros actores y no del desarrollador, porque aquello está debidamente normado y es parte de los aspectos que debe supervisar la dirección de obras municipales al momento de hacer una recepción.

El Honorable Senador señor Navarro consultó quién es el responsable del mantenimiento de las áreas verdes dentro de los condominios, particularmente los sociales.

La Abogada de la Asociación de Municipalidades de Chile, señora Graciela Correa, indicó que es fundamental el cuidado y mantención de las áreas verdes. Este tipo de temas debe ser un punto relevante en la gestión municipal, ya que no se puede pensar en un desarrollo armónico de las ciudades y de las áreas rurales, sino de la mano del cuidado del medio ambiente. Sólo así se puede avanzar como país en el bienestar de la población.

El Alcalde de Independencia señaló que si bien existen instrumentos normativos que permiten hacerse cargo de los espacios comunes de los condominios sociales, es necesario contar con financiamiento para efectuar este tipo de inversiones.

El Honorable Senador señor Navarro consultó cómo opera la relación de las juntas de vecinos con los condominios.

El Alcalde de Independencia respondió que los condominios operan como una organización funcional y las juntas de vecinos como una entidad territorial, de tal manera que es perfectamente posible que se relacionen activamente.

En una sesión posterior, **el Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señor Salvador Ferrer,** desarrolló la siguiente presentación ilustrativa sobre el Mejoramiento de Condominios de Viviendas:

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales
2. Principales resultados Levantamiento de Línea Base Estado de Conservación
3. Avances de las Iniciativas MINVU en Condominios Sociales
4. Consideraciones sobre la Reforma de la Ley 19.537

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales

Región	Conjuntos habitacionales		Departamentos		Departamentos / Conjunto habitacional
	n	%	n	%	
Arica y Parinacota	38	2,30%	7.772	2,20%	205
Tarapacá	44	2,70%	7.273	2,10%	165
Antofagasta	57	3,50%	6.029	1,70%	106
Atacama	40	2,50%	3.349	1,00%	84
Coquimbo	15	0,90%	929	0,30%	62
Valparaíso	337	20,70%	62.891	17,90%	187
R. Metropolitana	695	42,70%	197.783	56,40%	285
O'Higgins	89	5,50%	16.978	4,80%	191
Maule	58	3,60%	8.735	2,50%	151
Biobío	160	9,80%	27.782	7,90%	174
Araucanía	34	2,10%	4.211	1,20%	124
Los Ríos	19	1,20%	2.102	0,60%	111
Los Lagos	24	1,50%	3.229	0,90%	135
Aysén	3	0,20%	257	0,10%	86
Magallanes	13	0,80%	1.560	0,40%	120
Total general	1.626	100,00%	350.880	100,00%	216

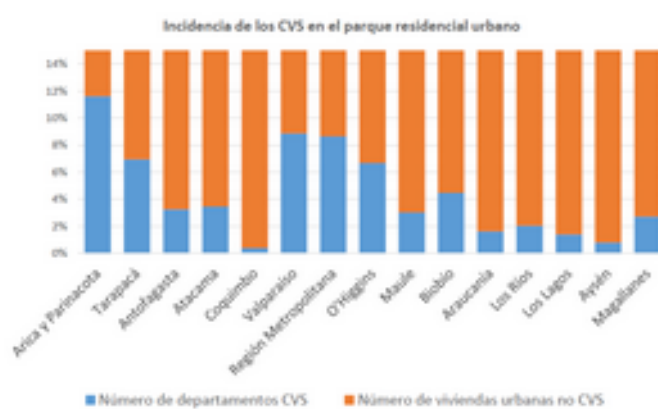
- RM, Valparaíso y Biobío concentran el 82,2% de las viviendas en Condominios Sociales
- RM, Arica, O'Higgins y Valparaíso presentan los mayores promedios en la relación viviendas por conjunto.

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales



- Existe una relación directamente proporcional entre el número de viviendas urbanas de una región y el número de viviendas en condominios sociales

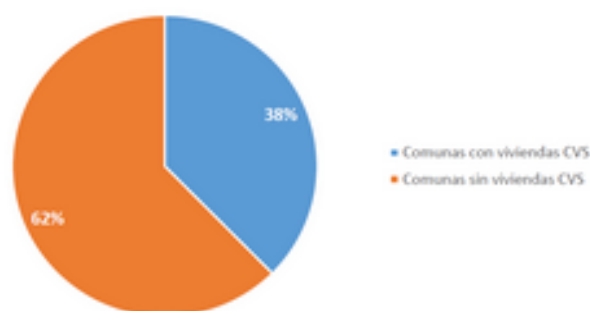
1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales



- A nivel nacional, un 6,3% del parque habitacional urbano corresponde a viviendas CVS
- Arica y Parinacota (11,6%), Valparaíso (8,9%), RM (8,7%) son las regiones en que CVS tiene mayor incidencia en la conformación del parque habitacional.

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales

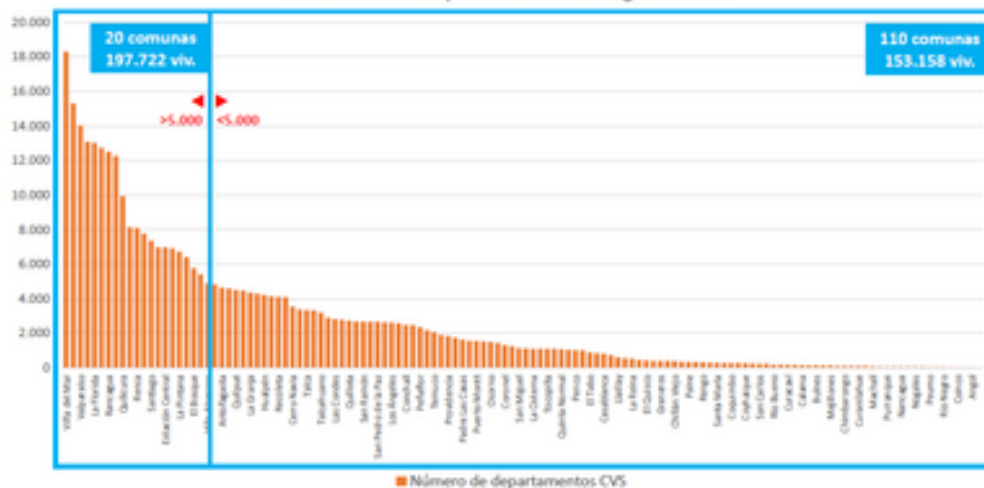
Viviendas CVS en comunas del país



- 130 de las 346 comunas del país (38%) poseen condominios de viviendas sociales en altura.

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales

Distribución de departamentos CVS según comuna



- Entre las comunas que poseen viviendas CVS, el promedio de unidades por comuna corresponde a 2.699. No obstante, el rango de la distribución va desde 8 a 18.294 viviendas.
- 20 comunas (15,4%) concentran el 56,4% del total de viviendas CVS del país, equivalente a 197.722 unidades.

1. Principales resultados Catastro Nacional de Condominios Sociales

Comuna	N° de conjuntos	N° de departamentos	
Viña del Mar	110	18.294	<ul style="list-style-type: none"> • 15 comunas Región Metropolitana (138.146 viviendas) • 2 comunas Región de Valparaíso (32.316 viviendas) • 1 comuna Región del Biobío (6.983 viviendas) • 1 comuna Región de Arica y Parinacota (7.772 viviendas)
Puente Alto	29	15.293	
Valparaíso	72	14.022	
Maipú	34	13.089	
La Florida	44	13.019	
Ñuñoa	30	12.746	
Rancagua	58	12.505	
San Bernardo	32	12.274	
Quilicura	12	9.937	
Lo Prado	40	8.137	
Renca	23	8.096	
Arica	38	7.772	
Santiago	71	7.352	
Concepción	52	6.983	
Estación Central	23	6.973	
Peñalolén	20	6.911	
La Pintana	19	6.728	
Macul	23	6.401	
El Bosque	24	5.775	
Pudahuel	21	5.415	
Total	668	166.492	

2. Principales resultados Levantamiento de Línea Base Estado de Conservación

Región Metropolitana Valparaíso Biobío	Muestra representativa a nivel regional	333 conjuntos habitacionales estudiados	Levantamiento realizado por DESE P. U. Católica de Chile
--	---	---	--

En un **63,5%** de los condominios sociales se identifica algún grado de **deterioro en las redes eléctricas**

Un **67,6%** de los condominios sociales posee algún grado de **deterioro en las cañerías de agua potable**

Solo un **29,5%** cuenta con **red húmeda en caso de incendio**

En un **6,4%** de los condominios estudiados, se identifican **elementos estructurales desaplomados, desnivelados o fuera de su eje**

En un **9,6%** se observan situaciones de **fatiga de material, rotura o enfierradura a la vista en pilares, en diversos grados de deterioro**

Un **13,1%** de los casos presenta **fatiga de material, rotura o enfierradura a la vista en muros**

2. Principales resultados Levantamiento de Línea Base Estado de Conservación

79,8% de los condominios sociales se identifica algún grado de deterioro en las techumbres

Al respecto, un 38,1% de los casos presenta niveles de deterioro que van entre el desgaste notable y alteraciones graves en su funcionamiento.

Por su parte, en un 4,2% se observa la obsolescencia funcional de dicho elemento

En un 43,6% de los condominios estudiados, se identifica deterioro de muros y fachadas que van entre "desgaste notable" y "alteraciones graves"

En el 79,4% de los casos que poseen terrenos, se evidencia deterioro en las áreas comunes al interior de la copropiedad

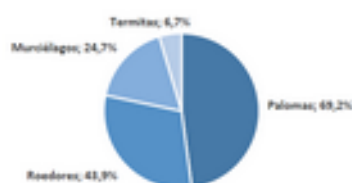
Solo un 5,8% de los condominios sociales estudiados cuenta con accesos para personas con movilidad reducida, al interior de la copropiedad

2. Principales resultados Levantamiento de Línea Base Estado de Conservación

De acuerdo a los resultados del estudio, un 76,3% de los condominios sociales posee algún tipo de plaga (palomas, roedores, murciélagos o termitas)

En tanto, un 48,4% de los conjuntos habitacionales que formaron parte de la muestra, posee más de un tipo de plaga de manera simultánea

Entre las regiones estudiadas, la más afectada es la Región Metropolitana, considerando que un 85,8% de sus conjuntos presenta algún tipo de plaga y el 59,8% presenta simultáneamente más de un tipo de plaga.



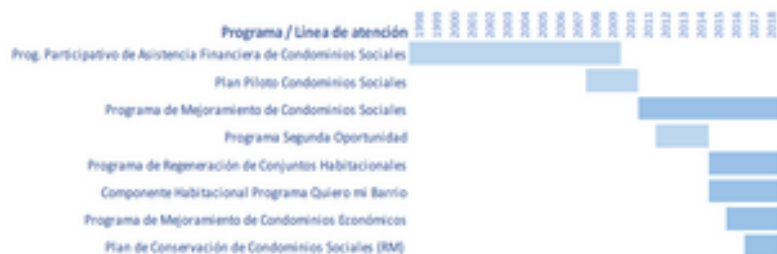
2. Principales resultados Levantamiento de Línea Base Estado de Conservación

43,9% de los condominios sociales se evidencian **apropiaciones irregulares** en el terreno de la copropiedad, siendo la Región Metropolitana la que concentra la mayor proporción de casos (69,3%), en comparación a Valparaíso (37,2%) y Biobío (18,7%)

Un 27,2% de los condominios sociales tiene **viviendas con algún tipo de ampliación irregular**

Se evidencia la existencia de **micro basurales al interior de la copropiedad** en el 21,5% de los condominios sociales estudiados.

3. Avances de las Iniciativas MINVU en Condominios Sociales



3. Avances de las Iniciativas MINVU en Condominios Sociales

Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales

Año	Monto asignado (UF)	Subsidios	Beneficiarios directos	Monto promedio por beneficiario (UF)	Copropiedades	Monto promedio por Copropiedad (UF)
2011	185.201	2.591	1.885	98	34	5.447
2012	386.765	7.120	4.851	80	149	2.596
2013	2.600.996	38.787	26.366	99	452	5.754
2014	1.947.667	27.645	16.523	118	307	6.344
2015	2.448.418	32.139	20.989	117	317	7.724
2016	3.988.866	44.961	29.443	135	564	7.072
2017	3.621.214	35.807	24.826	146	443	8.174
Total	15.179.128	189.050	124.883	122	2.266	6.698



4. Consideraciones sobre la Reforma de la Ley 19.537

- Condominios sociales están afectos a procesos acelerados de deterioro y obsolescencia de sus bienes comunes:
 - Materialidad original deficiente.
 - Insuficiente o nula mantención preventiva.
 - Uso inapropiado de los bienes edificados y las áreas comunes.
- Existen obstáculos o restricciones que desfavorecen la constitución de una adecuada y sostenible *gestión autónoma del hábitat*:
 - Bajos niveles de participación / existencia de conflictos vecinales
 - Indisponibilidad financiera de los hogares
 - Desconocimiento de procesos de gestión referidos al uso, cuidado y mantención.
- Actualmente, en muchos condominios de vivienda social la Ley 19.537 es en la práctica *inexistente*.
 - Desconocimiento sobre las implicancias de la vida en régimen de copropiedad inmobiliaria.
 - Inexistencia de reglamentos de copropiedad
 - Inexistencia de órganos de administración
 - Procesos de transformación del espacio al margen de la decisión colectiva.

4. Consideraciones sobre la Reforma de la Ley 19.537

- En términos generales, la reforma a la Ley 19.537 contribuye e impacta beneficiosamente para los condominios de viviendas sociales en los siguientes aspectos:
 - Se incorporan definiciones y roles asociados a cada uno de los deganos de administración de la copropiedad: Asamblea de Copropietarios, Comité de Administración, Administrador y Subadministración.
 - Se establecen **nuevos quórum** requeridos para la adopción de acuerdos y se simplifica su aplicación, disponiendo únicamente tres instancias de asamblea:
 - Asamblea ordinaria (50+1% de los asistentes)
 - Asamblea extraordinaria con acuerdo por mayoría simple (50+1% de los derechos)
 - Asamblea extraordinaria con acuerdo por quórum reforzado (66% de los derechos)
 - Se establece el ámbito de acción y pertinencia de las **Sub-administraciones**.
 - Se establecen **exigencias urbanas y constructivas** (superficie predial máxima, accesibilidad a bienes nacionales de uso público, seguridad, etc.)
 - Reagrupa las disposiciones relacionadas en ámbitos temáticos específicos y simplifica la redacción de parte de las disposiciones, a fin de **facilitar el uso de la Ley** por parte de los ciudadanos

4. Consideraciones sobre la Reforma de la Ley 19.537

- Específicamente, respecto a Condominios Sociales, destaca lo siguiente:
 - Se reconoce de forma permanente como **condominios sociales aquellos construidos por SERVIU** o sus antecesores legales
 - Establece condiciones para dictar el **Primer Reglamento** en copropiedades existentes que no cuentan con uno (Art. 69)
 - Exige **registro municipal** de condominios de viviendas sociales
 - **Exención de derechos arancelarios** referidos a la actuación de notarios, conservadores y archiveros, así como de Ministro de Fe municipal. (Art. 73)
 - **Municipalidad como instancia de mediación extrajudicial** (Art. 76)
 - **Exigencia a municipalidades de desarrollar programas educativos** (Art. 76)

El Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo finalizó su presentación señalando que la información entregada está basada en estudios que fueron elaborados por esa Cartera. El catastro fue levantado por el Observatorio Social de la Universidad Alberto Hurtado y el Centro de Políticas Públicas “Prourbana” de la Universidad Católica de Chile, quienes se encargaron del análisis de datos, y el levantamiento de línea base de conservación fue desarrollado por la Dirección de Servicios Externos de esa última universidad. En lo pertinente, se trata de antecedentes que corresponden a la actualización del Catastro Nacional de Condominios Sociales 2016, en relación con el Censo de 2017.

El Honorable Senador señor Montes manifestó su interés por conocer mayor información acerca de los estudios de base del Ministerio debido a la utilidad que podrían prestar a la Comisión, tal como lo han hecho otros realizados por terceros, entre los cuales mencionó, expresamente, los siguientes:

- Los con Techo. Un desafío para la Política de Vivienda Social. Alfredo Rodríguez y Ana Sugranyes.¹
- Desplazados y olvidados: Contradicciones respecto de la satisfacción residencial en Bajos de Mena, Puente Alto, Santiago de Chile ²

Finalmente, señaló que es relevante tener a la vista antecedentes relativos a la vida al interior de los condominios.

La Honorable Senadora señora Aravena consultó si hay datos generales sobre la existencia de una orgánica de administración colectiva de los condominios y de los niveles de participación de los copropietarios y residentes.

El señor Salvador Ferrer respondió que los estudios efectuados, en general, han estado centrados en la situación material de las copropiedades. Es decir, son datos cuantitativos. No obstante aquello, explicó que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo cuenta, en materia de condominios, con una agenda de estudios, a propósito de la cual se está investigando, entre otros aspectos, los casos de conflictos predominantes en ellos, según las tipologías.

La Honorable Senadora señora Aravena observó que, claramente, la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, por sí sola, no significará la solución de los problemas de los condominios de viviendas sociales, porque ella dependerá, además, de los mecanismos complementarios que se utilicen para abordar el fenómeno integralmente. Agregó que para que el sistema sea funcional y opere se requiere que los municipios fiscalicen, lo que no siempre ocurre por un tema de estructura, presupuesto y organización.

En razón de lo expuesto, insistió en que es necesario crear una institucionalidad encargada de supervisar, fiscalizar y solucionar las dificultades que afectan, particularmente, a los aludidos condominios. Al respecto, preguntó al señor Ferrer cuál es su opinión acerca de esta situación y qué sucedería, en la práctica, si no se implementara una institucionalidad como la señalada.

¹ Disponible en <http://www.sitiosur.cl/publicacionescatalogodetalle.php?PID=3498>

² Disponible en https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582017000100085

Don Salvador Ferrer indicó que, en su opinión, para que el sistema funcione es fundamental:

a) Generar procesos constructivos que den solución a problemas determinados (como, por ejemplo, acceso a la vivienda) y de manera integral, esto es, no solo considerando que se producen unidades físicas de vivienda, sino también comunidades.

b) Promover la integralidad respecto a la construcción del hábitat.

c) Desarrollar procesos educativos con la comunidad, con miras a fomentar la incorporación de conceptos relativos al bien común, las tareas de administración, etc. Este aspecto, consignó, constituye un gran desafío.

Finalmente, precisó que para que el sistema sea viable toda esta gestión debe ir, necesariamente, acompañada de la labor de los municipios, cuyo rol, en este proceso, es central.

La Honorable Senadora señora Aravena preguntó si se debiera crear una unidad especializada para dar respuesta a las demandas de la gente.

El señor Salvador Ferrer contestó que sí; sin embargo, manifestó que ese tipo de unidades tienen, en el fondo, una lógica de concentración territorial. Sugirió considerar otras alternativas de solución que se originen, por ejemplo, en la celebración de convenios entre municipalidades. Es necesario posicionar a los municipios como agentes para generar el cambio y la transformación que busca la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, potenciándolos.

El Honorable Senador señor Montes expresó que previo al actual modelo habitacional (subsidios SERVIU) no se visualizaban problemas de convivencia o comunitarios. No tiene claro si eso responde a un tema de estándares de las viviendas y espacios comunes o, quizás, se debe a que había organizaciones sociales, como los partidos políticos, que participaban a través de sus dirigentes y mediaban para solucionar los conflictos.

En este contexto, prosiguió, no sólo se debe evaluar los programas habitacionales, sino que también hay que considerar un cambio en la lógica de las políticas públicas, porque es necesario resolver problemas de distinta naturaleza. Uno de éstos está dado por el deterioro material al que se ven expuestas las viviendas (ya sea por la presencia de asbesto en los techos o por el daño de los muros de las áreas húmedas), sobre todo en los proyectos de mayor antigüedad. Insistió en que, en este

ámbito, se debe iniciar un programa de mejoramiento, de amplia cobertura y sin postulación, que aborde los inconvenientes e incluya la realización de evaluaciones de los programas ejecutados, de manera de determinar qué funcionó y qué no, y así revisar sus diagnósticos.

A su turno, **el Presidente de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile, señor Agustín Pérez**, expresó que la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria es una iniciativa importante, especialmente porque en nuestro país un gran porcentaje de la población vive en condominios.

En lo concreto, señaló que se debiera determinar, entre otros aspectos, la forma en que se calculan las superficies comunes y concordarla con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Enseguida, **el Secretario de la referida Asociación, señor Yuri Rodríguez**, indicó que la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria regula tres aspectos muy significativos, a saber:

a) Ordena el cuerpo de la normativa vigente, proporciona una estructura, entrega definiciones de los actores y otorga funcionalidad a sus elementos y sub-elementos jurídicos.

b) Es inclusiva, porque incorpora a los convivientes civiles dentro de aquellos que podrán ser designados miembros del comité de administración (artículo 17, letra a)). Es decir, interpreta una realidad que cada día es más frecuente.

c) Incluye a los medios electrónicos como un modo de comunicación aceptado entre los propietarios y la administración del condominio.

Luego, hizo referencia a un aspecto de carácter técnico, relativo a la diferencia entre la forma de calcular la superficie total de la unidad y la superficie vendible.

Al respecto, explicó que se trata de una situación que debe ser corregida, en el sentido de que la superficie de la unidad vendible resulta de la resta entre la superficie construida total de la unidad y la suma de superficie de los elementos que son bienes comunes en el perímetro e interior de la unidad. Si así se hiciera se lograría precisar la superficie exacta que el prominente comprador adquiere. Añadió que, en la actualidad, los propietarios son dueños de menos metros cuadrados de lo que se registra en el plano que acoge las construcciones al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Posteriormente, efectuó diversas observaciones, comentarios y sugerencias en lo relativo a la iniciativa legal en análisis.

En primer lugar, manifestó que el modelo que ha predominado en los condominios sociales “modelo SERVIU” se centra en la “unidad vendible”, resolviendo así la necesidad primaria de tener un lugar para habitar, pero sin ninguna atención al resto de los requerimientos de las personas que vivirán ahí. En consecuencia, el resultado es un sitio con uno o más edificios, con un cerco perimetral y el suelo que corresponde al bien común, lo que resulta insuficiente para una adecuada calidad de vida de los copropietarios. El modelo descrito no contempla la obligación del proyectista de condominios sociales y no sociales de agregar una visión de conjunto, de un plan maestro que permita su desarrollo y evolución en el tiempo.

Por otro lado, puso de relieve que en el caso de los condominios de viviendas sociales, además, es importante generar una figura alternativa con más facultades que el actual delegado de administración de los municipios o de los SERVIU, que logre regular, mantener y asegurar la integridad física de las propiedades (departamentos), así como también la armonía en la convivencia de los vecinos, con el fin de evitar problemáticas de carácter social y civil.

En relación a lo consignado en el artículo 28, sugirió que los copropietarios en condominios tipo A, en proyectos en extensión, puedan realizar ampliaciones con una superficie determinada, respetando los colores y morfología de la vivienda original, debiendo, simplemente, declarar la construcción ante la dirección de obras municipales.

En cuanto a la obligación establecida en el artículo 33, que señala que todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro exclusiva del mismo, manifestó que es una medida adecuada y significará que los vecinos se organicen para poder obtenerla. Igual opinión le merece lo que prescribe el artículo 39, esto es, que en la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos, ya que permitirá fomentar una clara adhesión a la protección del bien común.

Seguidamente, hizo referencia al artículo 43, que dispone que 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. Señaló que sería más adecuado, en el caso de los condominios de viviendas sociales, que existiera una institucionalidad que, en convenio con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, extendiera el seguro. De no ser así, la administración tutelada

deberá hacerse cargo de las inspecciones regulares de los sistemas de gas, eléctricos, etc. No obstante esta salvedad, indicó que es una buena medida.

En cuanto a la resolución de conflictos, explicó que el artículo 47 preceptúa que la respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente las controversias que detalla, confiriendo obligaciones a los municipios, pero sin indicar cómo se financiará lo relacionado con este tema.

En lo relativo a las exigencias urbanas y de construcción, enfatizó que el proyecto de arquitectura del condominio debe considerarlas, haciendo especial énfasis en aspectos relacionados con el entorno, la accesibilidad universal, la conectividad, la vialidad de uso público, etc., de tal forma de poder responder a los déficits actuales y evitar la situación que afecta a los proyectos que están edificados y en funcionamiento.

Por otro lado, propuso incorporar en esta iniciativa legal un precepto que regule las conductas indeseables y sus sanciones. En ese sentido, expresó que el reglamento de copropiedad de los condominios de viviendas sociales podría contener normas de convivencia. Quienes transgredan este reglamento, precisó, podrían ser sancionados y/o perder su calidad de copropietarios, lo que resguarda la inversión del Estado y evita que los barrios vulnerables sean objeto de apropiación ilegal e indebida de espacios comunes.

Por último, agregó que la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria debiera contar con un Capítulo especial denominado “De la Arquitectura de los Condominios”, ya que no todos los edificios de viviendas sociales tienen un lugar habilitado para que las personas se reúnan y disfruten de un espacio común. Esta iniciativa legal, agregó, debe ofrecer una oportunidad a los nuevos propietarios para que puedan coexistir en condiciones similares a la del resto de los chilenos, incorporando paisajismo, áreas verdes y estacionamientos, aspectos que se pueden ir materializando paulatinamente.

Luego, **la Presidenta de la Junta de Vecinos de los Condominios de Michaihue, Vista al Mar, y representante de la Juntas de Vecinos de los Condominios de San Pedro de la Paz, Concepción, señora Jovita Castillo**, manifestó que su intervención tiene por finalidad, entre otras cosas, dar a conocer la realidad que viven los habitantes de los condominios sociales. En ese contexto, mencionó diversas situaciones a las que se ven enfrentados diariamente, a saber: falta de espacios de recreación y de encuentro en los que las familias puedan generar redes e integrarse de una mejor manera a la comunidad; densidad excesiva; tamaño insuficiente y mala calidad de la construcción de las viviendas; problemas de hacinamiento; violencia intrafamiliar; dificultad para

cumplir con obligaciones de carácter monetario, debido a que más del 40% de los pobladores son pobres; imposibilidad de asistir a las asambleas; etc.

En cuanto a los requerimientos de las Juntas de Vecinos que representa, señaló que sus peticiones concretas son:

1.- Que sean las empresas sanitarias las que se hagan responsables de la mantención anual de las redes de cañería y de los equipos (hidropack), y no los condominios sociales.

2.- Que respecto de los condominios construidos antes del año 2.000 se generen políticas especiales para el proceso de implementación de su equipamiento (sedes, juegos infantiles, áreas verdes, etc.), y para su ampliación.

3.- Que las zonas de equipamiento sean un derecho exclusivo de los copropietarios y no queden al arbitrio de acuerdos políticos o institucionales (en los condominios Michaihue III todas las referidas zonas fueron traspasadas desde el SERVIU al municipio, lo que generó un sector con 42 metros cuadrados de construcción y un arenal).

4.- Que cuando se efectúen procesos de erradicación de campamentos, los conjuntos sean construidos en su comuna de origen.

5.- Que haya mayor fiscalización por parte del Estado en cuanto a la responsabilidad municipal con los condominios de viviendas sociales.

Al concluir, agregó que, en general, la visión del proyecto de ley, por parte de las organizaciones que representa, es positiva, fundamentalmente porque están de acuerdo en que es importante avanzar hacia la modernidad; sin embargo, no se visualiza adecuadamente la realidad a la que están expuestos muchos de los condominios de viviendas sociales construidos en Chile.

A su turno, **la Secretaria de la Junta de Vecinos de los Condominios de Michaihue, Vista al Mar, y representante de la Juntas de Vecinos de los Condominios de San Pedro de la Paz, Concepción, señora Edith Poblete**, recordó que ella y su familia forman parte de uno de los tantos grupos que vivían en campamentos y que fueron erradicados, el año 2.001, desde los cerros de Talcahuano hacia San Pedro de La Paz. Manifestó que no tuvo derecho a decidir dónde quería vivir y fue objeto de discriminación, tanto por parte de los vecinos, como del Estado. Comentó que cuando fueron trasladados tuvieron que adaptarse a una nueva realidad social y laboral, pues eran personas que vivían de la actividad del

mar. Posteriormente, surgió la idea de organizarse como Junta de Vecinos para poder salir adelante.

Por último, enfatizó que su anhelo es que la vivienda que habita pueda ser remodelada y ampliada para vivir más dignamente.

El Honorable Senador señor Navarro expresó que la intención de los integrantes de la Comisión es que se tenga claridad sobre los mecanismos con los que se contará para que los condominios de viviendas sociales puedan ser intervenidos, reparados y renovados, porque es necesario encontrar una manera de resolver los graves problemas a los cuales se ven expuestos sus habitantes, más allá de que es indudable que se está en presencia de una materia compleja, particularmente en lo relativo a las ampliaciones, aspecto que forma parte de un debate técnico y político.

Consultó a la señora Castillo si existe alguna posibilidad de ampliar los departamentos de los Condominios de Michaihue.

La señora Jovita Castillo respondió que sí y, además, que no desean que a una parte de los vecinos les entreguen casas y, a la otra, departamentos, porque se verían expuestos a un proceso de selección complicado. Reiteró que lo que necesitan es que se amplíen sus departamentos, no otra solución. Es ilógico seguir viviendo hacinados y de forma indigna, enfatizó.

El Honorable Senador señor Navarro consultó al Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en qué condiciones se encuentran actualmente quienes han efectuado ampliaciones en condominios sociales. Hizo hincapié en que es necesario que, en materia de vivienda, se produzca un incremento de recursos para subsanar problemas que se han venido arrastrando desde hace tiempo.

El señor Salvador Ferrer explicó que el Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo contempla, dentro de sus objetivos, generar ampliaciones. En efecto, considera en sus líneas de proyectos, por un lado, el mejoramiento integral de los bienes comunes y, por otro, las ampliaciones de viviendas en bloques de copropiedad. Actualmente, existe un llamado abierto, una oferta pública de subsidios para proyectos de mejoramiento y ampliación.

En relación con la consulta del Senador señor Navarro, explicó que, en general, lo que ha ocurrido con las ampliaciones, especialmente en el contexto de las viviendas sociales -donde se maximizaron las posibilidades de constructibilidad de los terrenos-, es que

muchas veces hay restricciones normativas que impiden efectuarlas en bloques de viviendas.

El Secretario de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile consultó de qué manera se resuelve el tema de la presentación de los proyectos de ampliación.

El Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo señaló que la intervención de los bloques, ya sea por mejoramiento o por ampliación, involucra no solo el subsidio destinado a obras, sino también a asistencia técnica. En consecuencia, se consideran los recursos para que una entidad pública o privada pueda realizar la gestión técnica del proyecto. El pago de asistencia de esa naturaleza, agregó, comienza una vez adjudicado el subsidio.

El Presidente de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile señaló que con una adecuación de la normativa se podría hacer técnicamente factible esta situación.

El Secretario de la aludida Asociación expresó que si el Ministerio de Vivienda y Urbanismo dispone que los directores y profesionales de las direcciones de obras puedan participar en la presentación de este tipo de proyectos, sería necesario que quede regulada esa posibilidad en la iniciativa en examen. De esta manera, explicó, lo que se resguarda es que el director de obras no sea juez y parte.

El Encargado Nacional del Programa de Mejoramiento de Condominios Sociales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo explicó que quienes pueden suscribir proyectos, en el ámbito de los subsidios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, son las entidades patrocinantes, es decir, organismos públicos o privados que hayan firmado un convenio con la respectiva Seremi.

El Secretario de la Asociación de Directores de Obras Municipales de Chile indicó que sería conveniente disponer en esta iniciativa legal que en aquellos lugares donde no haya prestación de servicios de asistencia técnica, o no exista una Egis constituida, sean las direcciones de obras las competentes para formular y patrocinar un proyecto con un permiso de edificación asociado a la postulación a recursos de ampliación, por la vía del Programa de Protección del Patrimonio Familiar o de los Condominios de Viviendas Sociales.

El Honorable Senador señor Soria reiteró que se debe entregar poder a las direcciones de obras municipales, para fortalecer su gestión.

El Honorable Senador señor Navarro insistió en que es necesario discutir si el subsidio debe seguir siendo único o ha de ser modificado en pos de un mejoramiento de la calidad de las viviendas. Recordó que en su Región, tras el terremoto y tsunami del año 2010, hasta el año pasado se han gastado más de 12 mil millones de pesos en pago de reparaciones reiteradas y en demoliciones de viviendas sociales.

Finalmente, explicó que el contexto actual es de déficit constructivo; las empresas señalan que el subsidio no alcanza y que están al límite y, en definitiva, la edificación de las viviendas es de mala calidad. Reiteró que, en consecuencia, está pendiente una discusión sobre el monto real de aquél para tener viviendas sociales dignas.

En la siguiente sesión, **la Analista de la Biblioteca del Congreso Nacional, señora Verónica de la Paz**, se refirió al proyecto de ley en debate, apoyándose en la presentación que se inserta -en forma íntegra- a continuación:



Regulación de la Copropiedad Inmobiliaria

Aspectos a abordar:

- Legislación nacional
- Legislación comparada

Ámbitos de análisis: (Seminario 2016)

- Integración urbana y social;
- Gobernanza interna;
- Institucionalidad

Legislación Nacional

Ley General de Urbanismo y Construcción	Ordenanza General de Urbanismo y Construcción	Otras leyes y normas relacionadas	Ley de Copropiedad	Reglamento
	DS N° 47 de 1992. MNVU OGUC		Ley N° 19.537 de Copropiedad de 16 de diciembre de 1997.	Decreto N° 46 de 17 de junio de 1995 Reglamento Ley N° 19.537
DFL N° 458 de abril de 1976 (MNVU) Nueva Ley de Urbanismo y Construcción	Decreto N° 1171 de 1977 (MNVU) reemplaza Título OGUC y nuevo texto de reglamento Ley 6.071	Decreto N° 1101 de 18 de Julio de 1960 Texto definitivo del DFL N° 2 de 1959 sobre Plan Habitacional	DS N° 168 de 1984 MNVU Reglamento Especial de Viviendas Económicas	Decreto N° 1171 de 1977 (MNVU) reemplaza Título OGUC y nuevo texto de reglamento Ley 6.071 Decreto N° 695 (MNVU) de 22 de diciembre de 1971 Nuevo texto del reglamento sobre comunidades de copropietarios de edificios.
DS N° 880 de 1963. Ministerio de Obras Públicas y Vías de Comunicación. Fija el texto definitivo del DFL N° 224 de 1953 y de la Ley N° 6.071	DS N° 884 de 1949 Reemplaza Ordenanza General de Construcción	DFL N° 2 de 1959 Plan Habitacional	Decreto N° 83 de 1982 (MOP) Texto definitivo del reglamento especial de viviendas económicas a que se refiere el artículo N° 1 del DFL N° 2	DS N° 748 de 1969 Reglamento sobre comunidades de edificios
DFL N° 224 de 1953 Ministerio de Hacienda Fija texto de la Ley General de Construcciones y Urbanización			Decreto N° 63 de 1960 (MOP) Reglamenta artículos 77 y 89 de DFL N° 2	Decreto N° 1514 de 1965 Reglamento de venta por piso o departamentos de la Corporación de la Vivienda
DFL N° 345 de 20 de mayo de 1931 de Ministerio del Interior. Ley General de Construcciones y Urbanización	DFL N° 345 de 1931 aprueba Ley y Ordenanza General sobre construcciones y urbanización		Decreto N° 1608 de 1959 (MOP) Reglamenta DFL N° 2 de 1959	Decreto N° 4621 de 1937 (Min. Justicia) Reglamento Ley 6.071 sobre pisos y departamentos
			Ley N° 6.071 de 16 de agosto de 1937	

Observaciones sobre la regulación nacional

1. Ley de Urbanismo y Construcción:

DFL 345 de 1931: Establece la potestad de los municipios, mediante ordenanzas locales de determinar las características de los barrios, así como la disposición de determinados equipamientos.

DFL 224 de 1953 al DS 880 de 1963:

Potestad del municipio para establecer limitaciones especiales de dimensionamiento, superficie, altura, volumen, número de pisos, alineamiento, y agrupación de los edificios.

Ordenanza de 1949 exige además de los planos memoria explicativa del proyecto. Programa mínimo de una vivienda. Superficies de patio.

DFL 458 de 1976: Remite las potestades a los instrumentos de planificación. Mecanismos de renovación urbana (zona de remodelación (aumento de los impuestos); zonas de construcción obligatoria; saneamiento de poblaciones como herramientas hasta hoy.

2. **Plan Habitacional DFL 2 de 1959** reglamentos: características de las unidades (como superficie y programa asociado a un número de habitantes); y del conjunto: materialidad diseño, superficie, espacios comunes, espacios individuales superficies tanto para loteos como para edificios.

Leyes de Copropiedad

Ley 6071/DS N° 880 de 1963.	
Disposiciones generales	Definición de la copropiedad
	Definición de bienes comunes
	Proporcionalidad de los derechos
	Obligatoriedad de los gastos comunes
	Uso y goce de los bienes comunes
	Normas de uso de las unidades
	Figura del Juez para sancionar incumplimientos
Administración	Libertad para gravar o hipotecar.
	Reglamento de Copropiedad opcional y requiere unanimidad. Objetivo: precisar derechos, obligaciones, limitaciones y proveer buen régimen interno
	Normas generales en ausencia de reglamento
	Administrador y funciones, de elección anual y reelegible
	Elección y remoción con quorum de 2/3 del valor del condominio
	Asambleas, convocatorias, acuerdos con quorums de 2/3 del valor del condominio.
Destrucción total o parcial del edificios y los seguros	Facultades del juez para designar un administrador, y para adoptar medidas consecuentes a resolver situaciones sin acuerdos.
	Normas en caso de daño del edificio
	Obligatoriedad del seguro de incendio
Disposiciones varias	Financiamiento de los seguros como gasto común
	Reglamento para acogerse a la norma
	Obligatoriedad para constituir propiedad de piso o depto.
	Norma para su construcción y financiamiento

Reglamentos

- Decreto N° 4621 de 1937

Establece requisitos de materialidad, diseño de las unidades, aislación, norma respecto de las vibraciones y ruidos de los mecanismos del edificios, escaleras, características de la planimetría.

- Decreto N° 1514 de 1965 (Corporación de la vivienda)

Materialidad, condiciones de diseño interior de edificios y unidades. Diseño de circulaciones, ascensores (6°). Condiciones de la planimetría e inscripción en el CBR. Distinción entre bienes nacionales de uso público y terrenos de uso común.

- Decreto N° 748 de 1969

Fija condiciones en el ejercicio de la copropiedad:

- ✓ Establece la unanimidad como mecanismo de acuerdo y la calidad de copropietario para propietarios al día.
- ✗ Establece responsabilidades de fiscalización y control en otros órganos del Estado.

- ✓ Control de la Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

Legalidad de las asambleas, de los acuerdos y de la administración del edificios.

- a) De oficio, o a petición fundada de algún interesado, dejar sin efecto las convocatorias a juntas o asambleas de copropietarios y los acuerdos que en ellas se adopten, cuando adolezcan de algún vicio que las anule, y, en tal caso, deberá disponer, de inmediato, una nueva convocatoria;
- b) Dictar normas de operación o buena administración del edificio;
- c) Vigilar que la designación o remoción del Administrador sea acordada por los interesados con estricta sujeción a las normas del reglamento de copropiedad;
- d) Controlar la recta inversión de los fondos destinados a pagar los gastos comunes, pudiendo aprobar o rechazar la cuenta anual de ingresos y gastos presentada por el Administrador. En caso de rechazar la cuenta deberá convocar a junta o asamblea de copropietarios; y la cuenta se entenderá aprobada con el voto de la mayoría de los interesados asistentes.
- e) Designar, cuando lo estime conveniente, un funcionario que sirva de Ministro de Fe en las asambleas o juntas de copropietarios. Para estos efectos el Administrador o reemplazante avisará a la Dirección de Industria y Comercio, con siete días de anticipación a lo menos, la citación a cualesquiera asamblea o juntas.
- f) Designar uno o más interventores para la administración de un edificio, por resolución fundada en la deficiente administración del mismo. En tal caso deberá el interventor confeccionar inventario y rendir cuenta documentada a la Asamblea de Copropietarios, a la que citará para estos efectos.

- ✓ Registro de administradores, que deberán cumplir similares condiciones que para ser tutores o curadores.
- ✓ Los administradores rinden fianza por el corrector desempeño de sus cargos.

- ✓ Distingue gastos comunes, "los necesarios para la reparación, conservación y uso o consumo de los bienes comunes" con cargo al residente, otros gastos o gastos mayores de responsabilidad de cada propietario.
- ✓ Facultad del MINVU: estudiar el valor de los gastos comunes y su distribución.
- ✓ Corte de servicios básicos sólo a morosos.
- Decreto N° 695 de 1971 MINVU
- ✓ Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción agrega facultad de exigir la rendición de cuentas al administrador. Precisa quienes pueden ejercer de interventores: funcionarios de la dirección o un contador colegiado.
- ✓ Precisa obligatoriedad de asistir a las asambleas y posibilidad de reemplazo, y si no hubiese apoderado se entenderá acepta representación de arrendatario.
- ✓ Crea la figura de la junta de vigilancia.

- ✓ Se establecen requisitos para los administradores: a) ser mayor de edad capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes; b) no estar procesado ni haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva, y c) no haber sido removido de una administración anterior por causa de negligencia o dolo. Estar inscritos en el Registro de Administradores que llevará la Dirección de Industria y Comercio y rendir fianza o garantía que señale la asamblea de copropietarios.
- ✓ La dictación de normas internas recae sobre la asamblea.
- ✓ Se establecen las responsabilidades de la administración: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de los actos urgentes de administración y conservación y de los acuerdos de la asamblea o de la junta de vigilancia. (detallados)
- ✓ Normas mínimas de buena operación: a) llevar un libro de actas de la asamblea b) llevar un libro, o archivo de entradas y gastos, documentos, facturas y recibos, entre los que mantendrá un texto o ejemplar de la Ley de Pisos, del presente reglamento y del reglamento de copropiedad, si lo hubiere, y una nómina al día de los copropietarios; y c) mantener una cuenta corriente bancaria exclusiva de la administración.

- ✓ Se establecen tipos de gastos comunes: administración, reparación, conservación y uso de los bienes comunes.
- ✓ Se establecen formas de cobro de los gastos comunes y acciones legales aplicables.
- ✓ Confecciones de presupuestos anuales.
- ✓ Creación del fondo común de reserva.
- ✓ Vigencia de los reglamentos de la Corporación de vivienda y administrador delegado.(50%)
- Decreto 1171 de 1977

Establece condiciones mínimas de edificación de los edificios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal.

- Decreto N° 46 de 1998

Establece nueva estructura acorde a Ley 19537.

Resolución de conflictos juez o arbitro. Municipios de manera optativa. Desaparece institucionalidad señalada.



Principales aspectos en discusión Seminario 2016

TRES EJES :

Integración urbana y social; Gobernanza interna; Institucionalidad

INTEGRACION URBANA Y SOCIAL

Más del 20% de la población nacional habita en copropiedad y se ha transformado en una forma creciente de habitar. Genera un cambio en la forma de habitar y gobernar las ciudades.

Existen distintas formas y tipos de condominios: forma (extensión, y N° de unidades), uso, características y necesidades distintas)

Efectos urbanos(Negativos):

Segregación urbana. (territorios homogéneos, privatización de los espacios, servicios diferenciados, acceso público/seguridad)

Privatización del espacio urbano (sucesión de espacios privados, movilidad, acceso a los bienes públicos como espacios y transporte, seguridad)

Pérdida del sentido de lo público



GOBERNANZA INTERNA

- Condominios de mayor tamaño y complejidad:

Responsabilidades equivalentes a otras unidades territoriales como los municipios o juntas de vecinos; se requiere asegurar similares exigencias y condiciones de gobernabilidad interna, y enmarcar la interrelación entre los distintos niveles.

Pregunta por las reglas, obligaciones o normas de convivencia que deben regular los distintos tipos de condominios para asegurar similares derechos urbanos y sociales.

- Noción de comunidad versus lo común.

Elementos	Significado
Pertenencia	Sentirse «parte de», «perteneciente a» o «identificado con»
Interrelación	La existencia de contacto o comunicación (aunque sea «virtual») entre sus miembros, y mutua influencia.
Cultura común	La existencia de significados compartidos

- Mecanismos de participación

Administradores,

Comité de copropiedad,

Asambleas,

Mecanismos de participación:

Tipos de consultas

Quórum

Quiénes participan: propietarios /ocupantes

Resolución de Conflictos

Blocking o acoso vecinal

Sanciones

Integración urbana y social / Gobernanza interna /



Proyecto: Arpeña

Comuna: Peñalolén.

Superficie: 8 há

Urbe / Correa Gueffertien



INSTITUCIONALIDAD

Rol de los organismos públicos

Situación actual

Organismo	Roles
MINVU	Rol Normativo: •Dictación de leyes. Ley de Copropiedad Inmobiliaria / LGUC. •Dictación de reglamentos. •Normas en el ámbito de los condominios sociales. •Administra registros como el de ascensores. •Programas con apoyo financiero
	Dirección de Desarrollo Urbano Dicta instrucciones en el ámbito de las autorizaciones municipales.
	SERVIU (Condominios sociales) •Disponer de recursos para la intervención en los bienes comunes Designar una administrador provisional
Gobiernos regionales	(condominios sociales) Disponer de recursos para la intervención en los bienes comunes.
Municipios	Cumplir el rol de árbitro arbitrador. Designar una administrador provisional
	Dirección de Obras Municipales Aplicación de la norma y aplicar el régimen de copropiedad en los proyectos.
	Juzgados de Policía Local Competentes en materia de conflictos vecinales tanto entre copropietarios como de estos con el administrador.
	Unidades de Vivienda (EN ALGUNOS MUNICIPIOS) Atención de conflictos de manera extrajudicial Asesoría a los condominios en la organización como copropietarios.

• Legislación comparada

Integración urbana y social;
Gobernanza interna;
Institucionalidad

Integración social y urbana

AMBITO RESIDENCIAL

• Regulación urbana de la vivienda colectiva

Pais	Normas urbanas en Ley o Código de edificación	Normas urbanas contenidas en regulación Copropiedad	Normas urbanas contenidas en otra regulación
México	Código de Edificación de Vivienda. Regula tipologías, exigencias urbana y limitaciones para garantizar integración urbana.	Reglamento de construcción de inmuebles en condominio, regulan aspectos como superficie de los condominios, accesos, áreas de restricción, circulaciones internas, superficies mínimas para uso exclusivo y zonas comunes, equipamiento terreno común, recolección de basura (mecanismos y gestión)	
Colombia		Ley 675 de 2001. Régimen de Propiedad Horizontal. Norma establece exigencias de desarrolló de los condominios y de las características de los espacios que lo conforman.	Ley 9 de 1989 Nivel Nacional "Reforma Urbana". Se establece un procedimiento de participación para la definición de los proyectos urbanos

Australia, Nueva Gales del Sur			<p>Política N° 65 de Planificación Ambiental del Estado. Regula calidad unidades residenciales. Establece objetivos y procesos en sistema de planificación. Categoría de arquitectos especializados Se establecen grupos de revisión del diseño. Cumplimiento de principios de calidad, de los servicios urbanos y de la sostenibilidad del conjunto.</p>
España			<p>Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Se establecen las condiciones para las intervenciones sobre el suelo urbano, en coherencia con los planes de ordenamiento territorial.</p>

- Gobernanza Interna

Órganos de administración

País	Órganos de Administración
Colombia	<ul style="list-style-type: none"> • Asamblea General • Consejo de Administración • Administrador no profesional pero debe caucionar su accionar con una póliza de seguro equivalente a los recursos que administra. • Revisor Fiscal controlar las distintas operaciones realizadas por los órganos directivos de la copropiedad en conjuntos comerciales o mixtos
España	<ul style="list-style-type: none"> • Junta de propietarios; • Presidente o los vicepresidentes; • Secretarios si correspondiese; • Administrador copropietario o en caso de un tercero con calificación profesional e inscripción en registro.
México	<ul style="list-style-type: none"> • Asamblea General • Administrador copropietario o profesional, con curso extendido por la Procuraduría • Comité de Vigilancia

Tipos de consultas y quórum

Pais	Tipos de Consultas/ quórum
Colombia	a. Reuniones ordinarias. b. Reuniones extraordinarias. c. Reuniones por derecho propio. d. Reuniones de segunda convocatoria. e. Reuniones no presenciales. f. Decisiones por comunicación escrita. Los quóruns generales corresponderán a la simple mayoría de los derechos de copropiedad, excepto en materias que explícitamente señala la ley que requerirán de un 75% de los derechos de la copropiedad.
España	Solo un tipo de Asamblea, con la presencia de al menos la mayoría (50% más uno) de los propietarios que representen al menos igual cantidad de cuotas de participación. Deben verificarse por lo menos una vez al año, y en las oportunidades que el Presidente de dicha entidad lo considere oportuno, o así lo soliciten al menos la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por ciento de las cuotas de participación. Los quóruns de aprobación serán de 1/3; simple mayoría o 3/5 del total de los cuotas de participación existentes.
México	Generales Ordinarias Generales Extraordinarias El quórum es mayoría simple de los derechos de copropiedad excepto en los temas específicos en que la norma establezca otra exigencia.

• Resolución de conflictos

	Autoridades	Herramientas	Otras instancias
México	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado (normativo). Los ayuntamientos. Poder Judicial del Estado de México	Ayuntamientos Reglamento General de Condominios. Programas de educación de cultural condominal. Imponer multas de entre 20 a 200 días de salario mínimo. Sindico Municipal (administrador): Procedimientos arbitrales para resolver controversias. Imponer multas en favor del erario público.	
Colombia	Revisor fiscal , contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores y debe ser elegido por la asamblea general de propietarios	Autoridades jurisdiccionales Mecanismos alternos de solución de conflictos (MASC) Ley 23 de 1991, se establecen alternativas de conciliación y entidades que cumplen esta función	Comité de Convivencia: Comité conformado por personas elegidas por la asamblea general de copropietarios, por un año y estará integrado por un número impar de tres o más personas, y cuyo objetivo será proponer fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. La participación en él será ad honorem.

	Autoridades	Herramientas	Otras instancias
Francia	<p>Jefe de un Tribunal de Grande Instance (TGI) designará a un Administrador Judicial, y determinará sus obligaciones y remuneración (Registro en el Código de Comercio) y las medidas para reponer el funcionamiento del condominio.</p> <p>Uso obligatorio de los procedimientos de mediación (El procedimiento de mediación, es parte del Código Judicial, y responde a los mismas garantías y requisitos legales estrictos, y existe una institucionalidad local de carácter público privada. Decreto N° 2015-282 de 11 de marzo de 2015, se obliga a que las partes en conflictos deban someterse a una fase de conciliación amistosa de cualquier litigio de esta naturaleza, antes de la judicialización de los casos</p>	<p>Declaración de "condominios en dificultad" por deudas pendientes, pago o responsabilidades de mantención obligatorias, mantenciones mínimas y necesarias para el funcionamiento de la propiedad. Monto deficitario: un 25% del presupuesto total y para condominios de menos 200 lotes, el porcentaje de morosidad disminuirá a un 15% (Copropietarios, administradores, acreedores, alcaldes, fiscal de un tribunal superior, órgano intermunicipal en materia de vivienda.</p> <p>Administrador Judicial, evalúa la situación.</p> <p>Administrador provisional, implementa el plan de recuperación, plan de abordaje de deudas y solicita congelamiento de las deudas.</p>	<p>Registro Nacional de Condominios: mantener información disponible para la autoridades respecto del funcionamiento de los condominios y de las condiciones en que se encuentran.</p> <p>Información que contempla: identificación de la copropiedad Datos financieros Datos sobre la copropiedad, como número de edificios, unidades, certificaciones, ascensores, permisos etc. Información sobre posibles dificultades en la copropiedad. Reglamentos de copropiedad y la transferencia de las unidades. Multa 20 euros por unidad por semana d atraso en ingreso de datos</p>

Biblioteca del Congreso

A propósito de la exposición precedente, el **Honorable Senador señor Montes** comentó que hay temas de relevancia que deben ser objeto de análisis en este debate, por ejemplo, el rol de los administradores, la forma de adoptar acuerdos por la asamblea de copropietarios y la gobernanza interna de los condominios.

El Honorable Senador señor Sandoval manifestó que, lamentablemente, en los proyectos de viviendas sociales la comunidad se construye, inicialmente, para lograr un objetivo común y, una vez alcanzado, pierde sentido y se disgrega, volviendo a un estado en que prima solo el interés individual. Destacó que es importante que los habitantes de los condominios piensen como grupo.

La Honorable Senadora señora Aravena reflexionó acerca de lo difícil que es, en la actualidad, que las personas que viven en condominio tengan voluntad de comunidad y pertenencia, especialmente, si se carece de un trabajo previo y de identidad común. Se debe propiciar que la arquitectura y los proyectos de construcción futuros se hagan cargo de brindar adecuados espacios comunes.

Recalcó que es indudable que ha habido un cambio en nuestra sociedad, que tiende hacia el individualismo; sin embargo, si los países desarrollados están retomando la vida comunitaria, incluso en la

vejez, debemos ser capaces de planificar y entregar nuevas políticas públicas que promuevan el desarrollo en esa dirección.

El Honorable Senador señor Soria hizo hincapié en el rol preponderante que deben cumplir los municipios como responsables del cuidado de las ciudades en aspectos como áreas verdes o basura. Señaló, al respecto, que se los debe fortalecer para aquello.

Por último, expresó que los instrumentos de planificación territorial deben ser efectivos para regular el emplazamiento de los condominios.

El Honorable Senador señor Navarro sostuvo que la ruptura de la conciencia societal no es solo un problema de los condominios, sino que es un aspecto generalizado en las distintas formas en que se expresa el desarrollo urbano.

A su turno, **el Juez del Primer Juzgado de Policía Local de La Florida y Presidente del Instituto Nacional de Jueces de Policía Local, señor Luis Ramírez**, manifestó que, en lo sustancial, la entidad a la que representa está de acuerdo con el contenido del proyecto de ley. Ahora bien, destacó la conveniencia de contemplar una etapa de mediación obligatoria, en forma previa al sometimiento de la cuestión controvertida a un tribunal.

En general, explicó, existe consenso en cuanto a que en los conflictos entre copropietarios la idea es lograr un buen entendimiento entre ellos. Esto, considerando que, en su gran mayoría, se originan en problemas de relaciones humanas y, más bien residualmente, en materias como remoción del administrador, incumplimiento de quórum de las asambleas o no rendición de cuentas.

La vida en comunidad, profundizó, supone una vocación y ánimo de compartir espacios y finalidades grupales, así como de precaver escenarios y mecanismos de solución para los desencuentros que puedan suscitarse. La realidad, sin embargo, enseña que los copropietarios se involucran escasamente en lo que ocurre fuera de su lugar de habitación, postura que se mantiene hasta que surgen los antedichos problemas de relaciones humanas. Para esos casos, se ha pensado en la opción de la mediación obligatoria ante unidades municipales conformadas por diversos profesionales (arquitectos, abogados, asistentes sociales), reservando a una última instancia la posibilidad de recurrir a la justicia.

La conveniencia de tales unidades, añadió, parece ser mayor si se tiene en cuenta que se ha planteado la designación de un árbitro para la resolución de conflictos. En su opinión, sería deseable que tuviera el carácter de “arbitrador”, cuestión que debería explicitarse en la

iniciativa en análisis para no entender que se trata de uno “de derecho”. De antemano, observó, se puede advertir que si el árbitro ha de ser pagado eso va a generar una nueva dificultad, pues difícilmente los copropietarios van a estar dispuestos a incurrir en ese gasto.

Se refirió, enseguida, a la situación de los administradores de las comunidades, quienes en primer lugar, subrayó, debieran rendir una caución para optar al cargo. Esto, por cuanto son muchos los casos de administraciones poco claras o en las que falta dinero, o bien a las que los titulares simplemente renuncian para poder distanciarse de los conflictos, generando un evidente detrimento económico a la comunidad. En tal sentido, sostuvo que sería aconsejable la creación de un Registro Nacional de Administradores, que permita ejercer un control de buenas prácticas y del historial de quienes lo integren. Ello haría posible que a quien le corresponda elegir a un postulante cuente con una referencia seria y objetiva de las personas que pretendan acceder a ese trabajo.

Puso de relieve, del mismo modo, que precisamente, porque la gente no se involucra sino hasta verse afectada por alguna situación, los administradores tienden a perpetuarse en sus cargos. Tal circunstancia contribuye a la conformación de grupos de interés al interior de las comunidades, que incurren en prácticas de manejo arbitrario de los fondos. Al respecto, llamó la atención sobre la relevancia de regulaciones como la mexicana, donde se encarga a un tercero la fiscalización del buen manejo de los recursos.

En el ámbito de los condominios sociales, expresó que también se puede apreciar cierta apatía por parte de los copropietarios, quienes son reticentes al pago de los gastos comunes y suelen construir en espacios de uso común, cuestión, esta última, de difícil solución.

Finalmente, cabe hacer presente que, en su momento, el Instituto Nacional de Jueces de Policía Local hizo saber que todas las causas relativas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria se resuelven previa audiencia de las partes.

El Honorable Senador señor Navarro puso de manifiesto que las obligaciones que el proyecto de ley impone, en lo pertinente, recaen directamente sobre los jueces de policía local, en circunstancias de que uno de los principales reclamos de dicha judicatura guarda relación, justamente, con la alta carga de trabajo a la que ya se encuentran sometidos.

Del mismo modo, preguntó de qué manera se aborda la resolución de asuntos de policía local en aquellas comunas en que no hay juzgados instalados, y cómo proceden cuando las multas que imponen no son pagadas.

La Honorable Senadora señora Aravena consultó cuál es, en función del universo de asuntos que conocen los juzgados de policía local, el promedio de causas relacionadas con conflictos de copropiedad.

El Presidente del Instituto Nacional de Jueces de Policía Local expresó que el porcentaje de causas vinculadas a problemas entre copropietarios asciende aproximadamente al 5% del total de juicios de policía local.

Indicó, por otra parte, que en este ámbito existen jueces a jornada completa en comunas grandes, que constituyen la regla general y cuentan con dotaciones acordes a sus necesidades. En comunas más pequeñas, en cambio, los jueces muchas veces ejercen a jornada parcial, apersonándose dos a tres veces por semana. Es en estas últimas donde los problemas son más recurrentes, porque si bien en ciudades como Pucón, por ejemplo, el número de funcionarios es adecuado durante el año, en época estival se ve absolutamente sobrepasado. Lo mismo se puede decir en relación con la infraestructura, pues los equipos computacionales no suelen ser de la mejor calidad, la señal de internet es, a menudo, deficiente, etc.

En cuanto a las multas impagas, precisó que los jueces cuentan con la atribución de imponer apremios personales (reclusión nocturna o diaria), y anotar a los morosos en el registro respectivo. Quienes constan en este último listado se ven impedidos de renovar su licencia de conducir o el permiso de circulación.

El Honorable Senador señor Navarro expresó que resulta contradictorio que materias propias de policía local terminen con algún tipo de reclusión y, en consecuencia, restringiendo la libertad de las personas, mientras millonarios casos de colusión solo han acabado con sanciones menores. Lo cierto, agregó, es que muchas veces quienes incurrir en faltas no pagan las multas porque sencillamente no tienen dinero para hacerlo.

El Presidente del Instituto Nacional de Jueces de Policía Local hizo presente que es de ordinaria ocurrencia que los jueces acepten determinadas explicaciones de las personas sancionadas y les otorguen facilidades o dejen sin efecto la multa correspondiente, en tanto sea procedente.

En otro orden de materias, **el Honorable Senador señor Montes** dio a conocer sus reparos a la propuesta de reducir los quórum para la adopción de acuerdos al interior de las comunidades. Debe diferenciarse, expuso, entre aquellos condominios compuestos únicamente

por viviendas, que tienen por tanto avalúos homogéneos, y los conformados además por locales comerciales. Como el valor del voto es proporcional al avalúo, advirtió, normalmente los locales comerciales adquieren mayor preponderancia, por lo que les basta asociarse con sólo algunas viviendas para adquirir un poder de decisión incontrarrestable.

Reseñó, enseguida, un caso acaecido en la comuna de Puente Alto, en el que un propietario amplió su espacio en el edificio común invadiendo incluso los pasillos. La conducta fue objeto de denuncia y posterior sanción por parte del juez de policía local correspondiente, pero la etapa subsiguiente de demolición, que es responsabilidad del alcalde, se pospuso indefinidamente y no llegó a materializarse. Preguntó si se ha contemplado alguna enmienda legal sobre el particular, que llene el vacío puesto en evidencia o consagre algún tipo de sanción para la autoridad o funcionario que incumple una resolución judicial.

Finalmente, manifestó la conveniencia de regular, en esta iniciativa legal, lo relativo a las transgresiones que pudieran presentarse dentro de un condominio y, si fuese el caso, su respectiva sanción.

El Honorable Senador señor Navarro observó que son diversas las problemáticas asociadas al pago de multas. Una crítica bastante común es que, por ser a beneficio municipal, los partes cursados por fotorradars conllevarían un cierto aliciente para las administraciones comunales. Otro reproche es que, ante determinadas faltas, la multa que paga una persona con altos ingresos es exactamente la misma que se aplica a alguien de escasos recursos.

De lo que se trata, concluyó, es de arribar a fórmulas normativas que consideren los problemas que tienen lugar en la práctica, alentando una mediación que facilite lograr soluciones efectivas para las comunidades involucradas.

El Presidente del Instituto Nacional de Jueces de Policía Local señaló que, en sus resoluciones, los juzgados ordenan derechamente demoler las construcciones hechas sin autorización. El problema es que o no se emite el pertinente acto administrativo -que es el decreto alcaldicio-, o el departamento de operaciones municipal no lo ejecuta.

Por otra parte, admitió la existencia de sanciones que denotan una cierta inconsistencia.

Finalmente, expresó que es efectivo que la mayoría de las multas relacionadas con vehículos está establecida a beneficio municipal, por ser ésta la estructura responsable de la mantención

de las vías. Sin perjuicio de ello, recordó que se está tramitando un proyecto de ley que propone la creación de un Centro Automatizado de Tratamiento de Infracciones, en virtud del cual las multas serían de beneficio fiscal.

El Honorable Senador señor Montes manifestó que, desde una perspectiva general, la pregunta que subyace al debate que ha tenido lugar es acerca del papel que corresponde desempeñar a los jueces de policía local en la aplicación de la Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria. La impresión, sostuvo, es que su estructura no está preparada para soportar el rol de resolver los conflictos que a diario se suscitan, por una parte, ni el de supervisión, por otra. Esta última tarea no está siendo ejercida adecuadamente por ningún organismo, lo que lleva a plantear la conveniencia de crear una nueva entidad que se ocupe del tema.

En otro orden de materias, **el Honorable Senador señor Sandoval** valoró la idea de implementar un Registro Nacional de Administradores. Acotó que la seguridad de los condominios, así como los ingentes recursos que en ellos se manejan, hace recomendable una medida de ese tipo.

En la última sesión, **el Presidente del Directorio del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, señor Sergio Román**, destacó que, con el ánimo de contribuir al mejoramiento del proyecto de ley en estudio, la institución que representa elaboró una serie de propuestas que tienen por finalidad, entre otros aspectos, perfeccionar las herramientas que utilizan quienes dirigen los actos de administración de las comunidades en Chile.

Desarrolló, a continuación, la siguiente presentación:

CGAIA.G.

Comentarios en General Boletín N° 11540-14
"Proyecto de Ley Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria"

1. Actual Problemática de Megaproyectos

- Manejo de grandes volúmenes de desechos (Basura).
- Dificultad de Gobernabilidad comunidades sin límite de ocupantes.
- Problemas de Estacionamientos de Visita y su impacto urbano
- Cantidad de Ascensores

2. Inexistencia de espacios adecuados para los trabajadores

3. Inconveniencia de lo dispuesto sobre contratación de Pólizas de Seguros

1. Actual problemática de megaproyectos.

- Manejo de grandes volúmenes de desechos (basura).

Explicó que existen problemas serios para poder operar, de manera eficiente, el retiro de desechos en los edificios, entre otros aspectos, porque habitualmente las salas de basura están en los subterráneos y los residuos deben ser sacados por ramplas de acceso hasta la calle. Esta circunstancia ocasiona dificultades, porque en el trayecto algunas áreas son contaminadas con restos líquidos y olores y, además, se circula por lugares no aptos, como la zona de estacionamiento de los vehículos del condominio.

Del mismo modo, es habitual que no haya un espacio pensado para acopiar la basura o para que el camión recolector se estacione a recibir la carga.

La solución a ello, explicó, es que en los proyectos inmobiliarios se contemple el manejo adecuado de la basura mediante sistemas que permitan sacarla desde su acopio a la calle, por ejemplo, mediante un montacargas que la traslade a la superficie. La municipalidad respectiva, además, debiera exigir un espacio privado o permitir el uso de uno público a cada edificio para el retiro de los desechos.

- Dificultad de gobernabilidad en comunidades sin límites de ocupantes.

El problema radica en el uso inadecuado de las unidades de departamentos habitacionales. Si ellas son construidas para una, dos o más personas, es necesario que se establezca un límite de ocupantes por metro cuadrado; de lo contrario, el tema se torna inmanejable. Ejemplo de ello es la gran cantidad de individuos usando el ascensor y las vías de evacuación que, ciertamente, son insuficientes para la cantidad de personas que viven o transitan en un edificio.

- Problemas de estacionamientos de visita y su impacto urbano.

Indicó que cada proyecto inmobiliario debiera contar con, al menos, un estacionamiento por unidad, habida cuenta de que hoy el parque automotriz crece aceleradamente. Asimismo, sería necesario incrementar la cantidad de estacionamientos de visita, cuya insuficiencia acarrea trastornos en la zona urbana del entorno al edificio (vehículos mal estacionados, congestión en la vía pública por autos detenidos en segunda fila, etc.).

- Cantidad de ascensores.

Manifestó que en los proyectos habitacionales el número de ascensores instalados en una torre está directamente relacionado con la cantidad de residentes que viven en ella, su capacidad de uso y velocidad de movimiento. Sin embargo, al no existir restricción para ocuparlos (por metro cuadrado por parte de la unidad), se sobre exige su funcionamiento, produciendo mayores desgastes que obligan a realizar mantenciones más frecuentes. Esto, por cierto, significa tener detenido muchas veces al mes un ascensor.

Si a ello se agrega que en los edificios de más de 200 ó 300 unidades la frecuencia de las mudanzas es mayor, da como resultado otro ascensor detenido, solo para esos efectos. Es necesario, entonces, que los megaproyectos contemplen, al menos, un montacargas o ascensor adicional, solo para las mudanzas.

2. Inexistencia de espacios adecuados para los trabajadores.

Señaló que los proyectos inmobiliarios no consideran la existencia de espacios adecuados para dar cumplimiento a los derechos laborales que son exigibles en toda comunidad, tales como un lugar para almorzar o baños con ducha diferenciados por sexo y sala para cambiarse de ropa. Esto último, provoca problemas de administración y, muchas veces, discriminación hacia las trabajadoras, porque, fundamentalmente, se resuelve con la contratación de hombres. La

recepción final del edificio debiera estar condicionada a que los proyectos cumplan con estas normativas, desde el momento de la construcción.

3. Inconveniencia de lo dispuesto sobre contratación de pólizas de seguros.

De acuerdo a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los administradores deben contratar una póliza para asegurar los espacios comunes contra incendio y, adicionalmente, solicitar a los copropietarios las pólizas por sus departamentos. De no estar contratadas por estos últimos, la ley instruye que la administración deberá hacerlo y cobrarla a la unidad, a través del gasto común. La responsabilidad de que el seguro esté vigente y pagado mensualmente, entonces, es de la administración. No obstante aquello, en el caso de los departamentos, no es posible saber si se está pagando la póliza mes a mes, por lo que si un seguro se invalida por no pago no se sabrá hasta que ocurra un siniestro.

De esta forma, si acaece un evento, tratándose de pólizas que no estén a favor de la comunidad o del copropietario (pólizas de banco por el saldo insoluto del crédito), la colectividad no tiene ninguna certeza de que se pueda reconstruir la propiedad dañada, toda vez que esos dineros se destinan a la entidad bancaria para garantizar el crédito.

Al respecto, propuso que una sola póliza general contemple el seguro de incendio de los espacios comunes y las unidades.

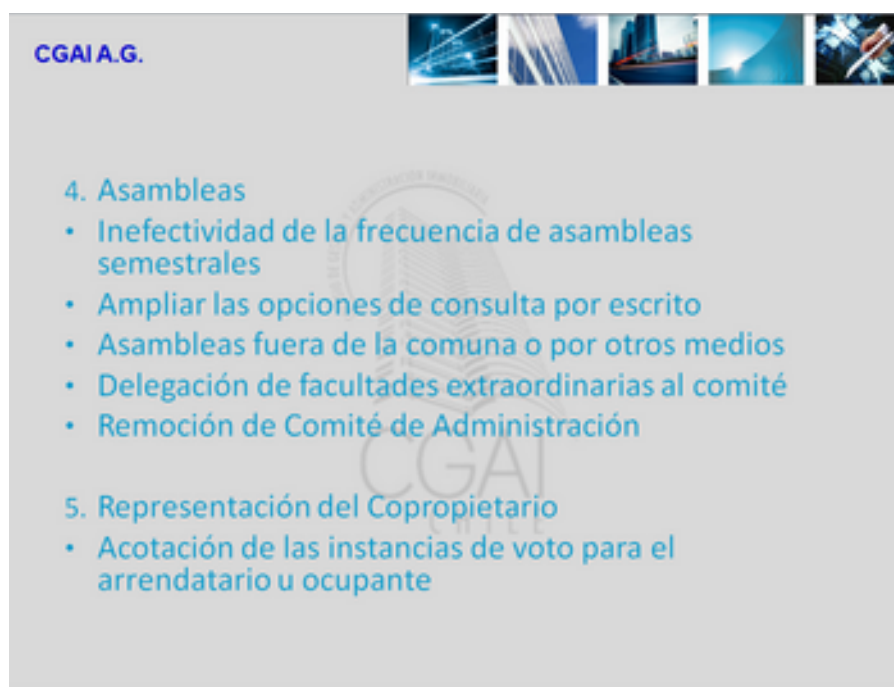
Sobre el particular, **el Honorable Senador señor Montes** consultó si la temática de los daños que afectan a las propiedades ha sido analizada con los bancos y demás instituciones atingentes. Recordó que tras el terremoto del año 2010 se argumentó que los seguros solo iban en beneficio de las propiedades individuales, más no de los espacios comunes, en circunstancias de que, gran parte de la estructura de los departamentos, como los muros respectivos, tiene justamente el carácter de común.

El señor Román indicó que se debe distinguir entre los seguros contra terremoto y aquellos contra incendio. Es respecto de estos últimos que se impone la obligación a los administradores, para quienes es una gran preocupación poder dar una debida protección y resguardo a la unidad completa.

El Honorable Senador señor Navarro expresó que pareciera que las aseguradoras reciben muchos ingresos por concepto de pago de primas -que no son bajas-, pero gastan muy poco en reparaciones.

El señor Román manifestó que, más allá de que la siniestralidad sea baja, la responsabilidad de los administradores es resguardar los intereses generales, por lo cual, en virtud de las razones que dio previamente, reiteró que lo más apropiado sería contar con un solo seguro para los espacios comunes y las unidades.

El Honorable Senador señor Montes apuntó que en el pasado, cuando el SERVIU otorgaba créditos y tenía seguros, acumulaba cantidades bastante importantes de recursos. Mirando esa experiencia, se mostró partidario, al menos para las viviendas sociales, de que se establezca la necesidad de una negociación global de los seguros vinculados a daños estructurales.



4. Asambleas.

- Inefectividad de la frecuencia de asambleas semestrales.

El señor Sergio Román señaló que el proyecto de ley en análisis, en su artículo 14, propone realizar, al menos, una asamblea ordinaria al semestre. Al respecto y, dada la baja asistencia y participación de los copropietarios, propuso que se mantenga el actual régimen de una asamblea anual, pero que, por ejemplo, se incorpore la factibilidad de entregar, trimestralmente, los informes de gestión y patrimonio a los copropietarios. Con esto, se da cumplimiento al deber de informar de manera frecuente sobre el estado de una copropiedad.

- Ampliar las opciones de consulta por escrito.

Planteó que sería recomendable que a las opciones ya establecidas por ley se agregue la posibilidad de realizar otras consultas por esa vía.

El Honorable Senador señor Montes preguntó a qué otros temas adicionales han pensado ampliar las consultas por escrito.

El señor Román explicó que un caso es el de los planes de emergencia que, de acuerdo a la ley, deben ser sometidos a asamblea extraordinaria, cuyo quórum escasamente se cumple. Por lo mismo, sería más útil que pudieran someterse a dicha modalidad de consulta.

- Asambleas fuera de la comuna o por otros medios.

Al respecto, señaló que la iniciativa legal dispone que las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que ella o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna. No obstante aquello, y asumiendo que la nueva ley estará en vigencia por los próximos 20 ó 30 años, sugirió se consideren otras alternativas. En Europa, por ejemplo, ya se están realizando asambleas, e incluso se ejerce el derecho a voto, a través de video conferencias.

- Delegación de facultades extraordinarias al comité de administración.

El proyecto de ley propone la delegación de facultades al comité de administración por asamblea extraordinaria. Manifestó que esta medida no resulta comprensible, si perfectamente se podría hacer en una ordinaria.

- Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración.

Expresó que esta remoción, por asamblea extraordinaria, perjudica la democracia y la intención de voto de la mayoría del edificio. Si el comité de administración fue electo en asamblea ordinaria, debiera ser removido de igual forma.

Por otra parte **el Honorable Senador señor Navarro** expresó que una queja habitual de la ciudadanía es que resulta muy dificultoso remover al administrador. Consultó, además, qué porcentaje de asistentes concurre, habitualmente, a las asambleas.

El señor Román explicó que el administrador, de acuerdo a la ley, puede ser reemplazado en cualquier momento, asunto que pareciera más lógico ser sometido a consulta de la asamblea ordinaria.


Por otro lado, añadió, no debe perderse de vista que la participación de los vecinos es reducida, normalmente cercana al 20%, y que ellos se sienten mayormente motivados a asistir cuando hay problemas, no cuando las cosas funcionan bien.

5. Representación del copropietario.

- Acotación de las instancias de voto para el arrendatario u ocupante.

Manifestó su disconformidad en cuanto a la norma que regula la posibilidad de que el arrendatario, o el ocupante a quien el copropietario hubiere entregado la tenencia de su unidad, asuma derechamente su representación en las asambleas respectivas, toda vez que al momento de votar, por ejemplo, podrían gravarlo con gastos extras.

Observó que si se desea una mayor participación de los arrendatarios u ocupantes debiera consagrarse en la ley el mecanismo y los casos en que pueden votar. Si se requiere mayor presencia del copropietario habría que indicar la multa a la que se expone cuando falte sin causa justificada.



CGAI A.G.

6. Sobre las obligaciones de la ley

- No se obliga a la inscripción de las modificaciones
- La apertura de Cuenta Corriente
- Planes de Emergencia

7. Proyecto de Ley de Copropiedad

- Enajenación de Espacios Comunes
- Curso de Administrador CHILE
- Presupuesto Gasto Común anual

6. Sobre las obligaciones de la ley.

- No se obliga a la inscripción de las modificaciones al reglamento de copropiedad por parte del Conservador de Bienes Raíces (CBR).

El señor Román hizo ver que cuando se hacen modificaciones al reglamento, éstas deben ser inscritas en el CBR, porque la ley indica que comienzan a tener vigencia desde el momento de su inscripción. Sin embargo, expresó que el CBR de Santiago no las está inscribiendo.

- Apertura de cuenta corriente.

En la actualidad, los administradores están encontrando diversas dificultades para la apertura de cuentas corrientes individuales para la comunidad. Muchos bancos señalan que no lo hacen por política de la institución.

Ante una consulta del Honorable Senador señor Navarro sobre ese particular, **el Primer Director de la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile, señor David López**, manifestó que Banco Estado es la institución que más trabas establece para efectuar apertura de cuentas corrientes, siendo Scotiabank la que más facilidades otorga. Lo que está detrás de esta difícil relación con la banca, complementó, es que al ser las comunidades organizaciones sin fines de lucro, no son consideradas como una oportunidad de negocios.

En cuanto a lo consignado, la Comisión acordó el envío de los siguientes oficios:

A la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras, para que informe acerca del comportamiento de la banca en general respecto de la apertura de cuentas corrientes bancarias o de ahorro para condominios.

Al Banco Estado, para que remita información sobre su política en relación con la apertura de cuentas corrientes bancarias o de ahorro para condominios.

- Planes de emergencia.

El Presidente del Directorio del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, señor Sergio Román, señaló que la ley prescribe que estos planes deben ser enviados a Bomberos y Carabineros para su implementación en caso necesario. Afirmó que esto no

tiene, por el momento, ninguna lógica, porque Chile no cuenta con un sistema único que permita acceder a esa información en forma rápida. Además, ninguno de aquéllos se traslada con un ejemplar de los planes en sus unidades para ocuparlas en caso de emergencia. Una opción, agregó, sería la instalación de un código QR en el acceso de cada edificio, que contenga los datos para ser escaneados, de manera práctica, ágil y rápida.

Ahondando sobre este punto, hizo ver que los hechos demuestran que Carabineros y Bomberos no efectúan una revisión de los planes de emergencia que les son remitidos, fundamentalmente, por una cuestión de tiempo. Pareciera, entonces, que es momento de hacer uso de nuevas tecnologías.

7. Proyecto de Ley de Copropiedad.

- Enajenación de espacios comunes.

Dio a conocer su desacuerdo con que se permita enajenar los estacionamientos de visitas (artículo 60, inciso final), dado que siempre son insuficientes. En ese sentido, puso de relieve que si prospera esta idea podría perfectamente ocurrir que una comunidad con problemas de caja decidiera vender espacios que son, en rigor, comunes.

- Curso de administrador.

En la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria propuesta se contempla que para ser administrador remunerado se debe aprobar un curso de capacitación en administración de condominios, impartido por universidades, institutos profesionales, centros de formación técnica u organismos técnicos de capacitación, pero no se especifica la profundidad de los contenidos y cantidad de horas programáticas. Tampoco se consigna la designación de empresas de administración, y si tal obligación para el administrador remunerado recae también en el representante legal de la empresa y en su administrador delegado.

- Presupuesto gasto común anual.

El señor Román añadió que el proyecto de ley prevé la confección de un presupuesto de gasto común anual. Manifestó que, al igual que en la ley N° 19.537, se debiera dar la posibilidad de optar por un sistema de presupuesto o de gasto común devengado, que es el que mayoritariamente se usa.

Del mismo modo, acotó que la aprobación del presupuesto, en vez de requerirse a cada copropietario en forma individual, debiera sujetarse a la decisión del comité de administración, que representa a la asamblea ordinaria con todas sus facultades.

El Honorable Senador señor Montes observó que, de cualquier forma, los presupuestos se pueden modificar en el curso del año, porque existen los mecanismos para hacerlo. Hizo presente que el sentido de este tipo de normativas es que los gastos ordinarios no se mezclen con los extraordinarios.



8. Fondo Común de Reserva.

- Establecer porcentaje inicial en el reglamento.

El señor Sergio Román manifestó la pertinencia de que el proyecto fije un porcentaje mínimo que permita garantizar el objetivo del fondo y que, posteriormente, si es el caso, pueda ser modificado por la asamblea, sin que sea menor al establecido en la ley.

9. Viviendas Sociales.

Planteó que sería conveniente que se hiciera una ley solo para viviendas sociales, pues, en la práctica, éstas tienen problemas y realidades muy distintas al resto.

10. Registro Nacional de Administradores.

Por último, valoró la idea de contar con un registro, a cargo de un organismo del Estado que examine anualmente el

comportamiento de los administradores y controle el cumplimiento de los requerimientos de la ley para ejercer la profesión.

11. Aspectos técnico-jurídicos específicos.

Enseguida, **el asesor jurídico del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, abogado señor Marco Antonio Sepúlveda**, manifestó que los principales ejes de esta iniciativa legal deben aspirar a lo que se detalla a continuación:

- a) al fortalecimiento de la participación de los copropietarios, con pleno respeto al principio de la autonomía de la voluntad;
- b) a la conservación de los condominios, y
- c) a la eficiencia y transparencia en su administración.

Luego, efectuó las siguientes observaciones:

a. No obstante que, al igual que como prescribe el artículo 545, inciso primero, del Código Civil (definición de persona jurídica), los condominios son capaces de ejercer derechos y contraer obligaciones, y de ser representados judicial y extrajudicialmente, tanto ante los copropietarios como ante terceros, el proyecto de ley no les reconoce expresamente personalidad jurídica.

b. No regula la responsabilidad patrimonial del condominio y de los copropietarios ante terceros.

c. Tampoco norma, a diferencia de la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la “administración conjunta de dos o más condominios”. Tal omisión, advirtió, resulta inconsistente si se considera que el mismo proyecto la incluye dentro de los asuntos a considerar por la asamblea extraordinaria.

d. Hay aspectos que se encuentran insuficientemente regulados; por ejemplo, la naturaleza jurídica, constitución y alcances del derecho de uso y goce en bienes comunes. Incluso, muchas veces este derecho es vendido por el propietario primer vendedor.

e. Se aborda, de manera incompleta, el traspaso de la administración por parte del propietario primer vendedor a los copropietarios.

f. En la práctica, es usual la formación de un fondo de puesta en marcha (fondo operacional), al cual no se refiere el proyecto.

Tampoco contempla una provisión de fondos para el pago de indemnizaciones laborales.

Otro aspecto laboral relevante es que el condominio, en su construcción, contemple las instalaciones necesarias para la dotación de personal que requerirá para su normal funcionamiento.

g. El proyecto parece tener menos confianza que la actual ley en el principio de la autonomía de la voluntad; así se observa, por ejemplo, en la definición que da el texto de “asamblea de copropietarios”.

h. Se aprecian diversos problemas formales en esta iniciativa legal, en cuanto a su redacción, orden y estructura; por ejemplo, el tratamiento de las multas que se cursan al interior del condominio es inorgánico.

Seguidamente, hizo especial hincapié en la gran cantidad de trámites inútiles que es necesario realizar ante notario. Ello, desde una perspectiva general, se debe a que el aparato público así lo exige y el legislador lo establece. En efecto, el presente proyecto de ley también lo hace, al requerir, por ejemplo, la asistencia de notario a las asambleas de copropietarios, en circunstancias de que, en rigor, el ministro de fe debiera ser el administrador.

Esto genera problemas prácticos; en primer lugar, por lo difícil que es conseguir un notario en horarios inhábiles y por los costos involucrados, pero también por la función que se le asigna: simplemente ir a certificar el cumplimiento de un quórum.

Lo descrito, pone en evidencia una abierta inconsistencia: mientras el texto propuesto reconoce la calidad de ministro de fe al administrador para el aviso de cobro de los gastos comunes -que tiene mérito ejecutivo-, al mismo tiempo, le dice que, tratándose de una asamblea, requiere de otro ministro de fe que certifique lo que previamente ya ha verificado.

Luego, se refirió a lo relativo a la modificación del reglamento de copropiedad, reiterando lo señalado por el Presidente del Directorio del Colegio, en relación a que el actual proyecto nada dice, ni siquiera que debe estar contenida en escritura pública ni inscrita en el registro conservatorio pertinente. Es por eso que, desde hace algunos meses, el Conservador de la ciudad de Santiago ha dejado de inscribir las modificaciones al reglamento.

Finalmente, criticó la acción de nulidad contenida en el proyecto para impugnar el reglamento de copropiedad. De aprobarse, advirtió, va a dar lugar a innumerables conflictos, comenzando por los

relativos a la titularidad de la acción. Añadió que más sensata es la ley vigente, que faculta a cualquier copropietario para reclamar ante una cláusula ilegal o arbitraria.

A su turno, **el asesor jurídico de la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile, abogado señor Juan Pablo Vargas**, mencionó que su exposición versaría sobre tres disposiciones consagradas en la propuesta de nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, normas que, en opinión del gremio, deben ser modificadas o, en su defecto, analizadas con mayor detalle.

1.- El administrador como persona jurídica y su regulación.

El artículo 18 prescribe que todo condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y el artículo 19 establece cuáles son los requisitos para desempeñarse como tal, cuando lo hace a título oneroso, a saber:

“1) Acreditar licencia de enseñanza media y haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios, que hayan sido impartidos por universidades, institutos profesionales, centros de formación técnica autónomos u organismos técnicos de capacitación.”.

Al respecto, explicó que la ley solo exige requisitos específicos para el administrador como persona natural y no se pronuncia sobre cuáles son las exigencias que debe cumplir como persona jurídica.

Esta situación presenta falencias importantes, por cuanto los condominios son normalmente administrados por sociedades. Ante esa realidad, cabe preguntarse quién debe cumplir el requisito establecido en el artículo 19, N° 1 (el representante legal, los socios, todos los trabajadores).

Sugirió se analice en profundidad este aspecto, incorporándose esta exigencia, al menos, para el representante legal de la empresa administradora.

2.- Ausencia de condena y formalización como requisito para administrar condominios.

Para ser administrador, además, se requiere, según prescribe el artículo 19:

“2) No encontrarse condenado ni formalizado por alguno de los delitos señalados en los títulos octavo y noveno del Libro II, del Código Penal.”.

Sostuvo que, al respecto, surgen dos inconvenientes:

El primero, en cuanto a que quien quiera desempeñarse como administrador no debe encontrarse condenado.

Manifestó que si bien es razonable exigir que una persona para ejecutar dicho rol posea antecedentes penales intachables, la prohibición debería limitarse solo a delitos de tipo económico o que se encuentren relacionados directamente con la administración, como por ejemplo, estafa, apropiación indebida, etc.

El segundo, en lo relativo al vocablo “formalizado”. Explicó que existe claridad en la doctrina de que la formalización de la investigación es un acto mediante el cual se da a conocer el contenido de la imputación. En consecuencia, tiene por finalidad que el imputado quede debidamente informado para que pueda ejercer, de manera adecuada, su derecho de defensa. No constituye, de ninguna forma, un juicio de culpabilidad, pareciendo gravoso que la iniciativa legal lo establezca como un requisito. La recomendación es que se elimine la expresión “ni formalizado” como requerimiento para ejercer la labor de administrador.

3.- Otorgamiento de facultades bancarias.

El artículo 33 del proyecto de ley prescribe que todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del mismo, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del comité de administración, 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.

Si bien la redacción de la norma es clara, nada dice en relación a la incorporación o eliminación de personas para la utilización del sistema bancario, por ejemplo, en el caso en que se agreguen nuevos miembros del comité o exista un nuevo administrador.

En virtud de ello, propuso que se intercale un inciso nuevo en ese precepto, del siguiente tenor:

“El banco procederá a eliminar personas habilitadas o incorporar a nuevas, a requerimiento del administrador o del

comité de administración, con la mera exposición del acta de asamblea de copropietarios o reunión de comité, reducida a escritura pública, en la que conste el otorgamiento o eliminación de facultades bancarias.”.

Esto terminaría con la exigencia de requisitos extras y poco realistas por parte de entidades bancarias, además de suprimir un punto de ambigüedad en el proyecto de ley.

Enseguida, **el Primer Director de la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile, señor David López**, manifestó que al no existir en nuestro país un ente fiscalizador o regulador de normas éticas profesionales, el gremio al que representa recomienda la creación de una superintendencia que actúe como organismo fiscalizador de actividades económicas o de servicios públicos y privados; con personalidad jurídica de derecho público y que se relacione con el gobierno mediante el ministerio respectivo.

Dicho ente, prosiguió, podría constituirse en un organismo capaz de emitir dictámenes, circulares, etc., formando con ello criterios unificados, a diferencia de la situación actual, en que los juzgados de policía local generan interpretaciones distintas que disminuyen la certeza en el trabajo práctico del administrador.

Mencionó que la existencia de una superintendencia hará posible acelerar los procesos de resolución de conflictos, permitiendo una fiscalización especializada y un registro nacional acotado, pudiendo generarse -por ejemplo- un “carnet de identificación” de administrador, otorgado por la citada institución previa revisión de ciertos antecedentes o sujeción a un examen específico. Dicha identificación podría ser clasificada en tramos, por ejemplo, A, B o C (como hizo la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, sobre instaladores de distintas clases), otorgando mayores facultades al administrador para recibir más responsabilidades, por ejemplo, poder trabajar en varios condominios.

Destacó que la Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile considera que la fiscalización de la actividad es esencial, siendo muestra de ello todas las falencias que han presentado en la actualidad diversas empresas de administración o administradores particulares, que requieren de criterios unificados.

Finalmente, manifestó que, sin duda, la creación de una superintendencia permitirá un avance significativo en el desarrollo de las comunidades de nuestro país.

El Honorable Senador señor Navarro consultó cuál sería el mecanismo más adecuado para informar, eficazmente, a las

personas que viven en un condominio, acerca de sus derechos y obligaciones, de tal manera que puedan resolver las dudas que se suscitan en su diaria convivencia. Consultó si debiera ser, por ejemplo, a través de una guía del propietario.

El señor David López explicó que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo cuenta con una página que entrega información sobre administración y comunidades a todos los usuarios que así lo requieran; sin embargo, estos no ingresan al sitio, entre otros aspectos, por desconocimiento.

Dado lo anterior, señaló que una forma adecuada para masificar e informar debiera ser, por ejemplo, a través de las redes sociales, ya que las personas que viven en los condominios, hoy en día se manifiestan y comunican por Facebook y crean comunidades virtuales que, habitualmente, tienen por finalidad resolver problemas. Otra modalidad es por medio de las inmobiliarias.

El Honorable Senador señor Navarro preguntó si el valor que se cobra por concepto de gastos comunes está relacionado con la superficie de la unidad.

El asesor jurídico del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, abogado señor Marco Antonio Sepúlveda, respondió que el monto se calcula tomando como base el avalúo fiscal de la propiedad, según lo establecido en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, excepto que el reglamento disponga algo distinto. Es decir, primero se constatan los derechos que el propietario tiene en el condominio en base al avalúo fiscal de la propiedad, y, posteriormente, se determina el valor de los gastos comunes en razón de aquello.

El Honorable Senador señor Navarro indicó que no existe una ley de copropiedad inmobiliaria que se preocupe realmente de las necesidades de las personas que viven en los condominios de viviendas sociales, lo que significa que, en caso de producirse un conflicto, éste se resuelve mediante la ley del más fuerte. Enfatizó que las realidades socioeconómicas son muy distintas dependiendo de si se trata de condominios construidos en la actualidad o si son de más larga data, especialmente desde el punto de vista de su funcionamiento.

La Honorable Senadora señora Aravena señaló que si la aplicación de una ley no cumple su objetivo es, fundamentalmente, porque no es fiscalizada, situación que va generando descontento en los ciudadanos. Si no existe una estructura que permita fiscalizar, capacitar, normar y, de alguna manera, darle cuerpo a esta iniciativa legal, ella no se convertirá en una herramienta útil. Es necesario que el Ejecutivo se haga cargo de esta realidad para que la vida de muchas personas se normalice y

para que residir en condominio no sea complejo. Este cuerpo normativo solo tendrá sentido en la medida en que se cree una superintendencia que permita aplicar la ley.

El Honorable Senador señor Soria insistió en que es el Poder Legislativo el que ha de definir cuál es la estructura que debe tener esta nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria para, posteriormente, materializarla a través de los municipios y sus directores de obras.

El Honorable Senador señor Navarro preguntó cuánto gana un administrador y cómo se establece la renta que percibirá.

El Presidente del Directorio del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, señor Sergio Román, explicó que se está frente a un contrato de prestación de servicios, a honorarios, por tanto, la renta no está determinada por el sueldo mínimo, sino que en base a la cantidad de unidades administradas en el condominio.

Por su parte, **el señor David López** explicó que, sin perjuicio de tratarse de un contrato a honorarios, lo recomendable es establecer un piso mínimo, porque, de lo contrario, es la comunidad la que determina la remuneración, entre otros aspectos, en razón de la oferta y la demanda que exista en el mercado. Actualmente, la demanda por administrador es muy alta, porque se está construyendo considerablemente y en altura.

Además, subrayó que la responsabilidad legal, civil y penal, de un administrador es la misma si administra un condominio conformado por pocas viviendas o una comunidad constituida por gran cantidad de departamentos.

El Honorable Senador señor Navarro consultó si en el caso de condominios con muchos departamentos se puede contratar ayudantes, qué requisitos deben cumplir para desempeñar esa labor y quién es, laboralmente, responsable de ellos.

El señor David López contestó que, habitualmente, esta labor se cumple en forma conjunta con los conserjes y mayordomos de una comunidad.

El señor Sergio Román indicó que, en términos generales, el administrador es representante legal del edificio en el ámbito administrativo. Es decir, se encarga, entre otros aspectos, de la celebración de los contratos, sus respectivos finiquitos, el pago de las remuneraciones, etc.

En cuanto al personal que labora en un edificio, normalmente está conformado por el mayordomo y los trabajadores que efectúan las tareas de conserjería y aseo. Sin embargo, cuando se trata de edificios grandes, aparte del mayordomo, se contrata a un encargado -administrador delegado o jefe de edificio-, que permanentemente se encuentra en el lugar y soluciona los problemas que se ocasionan cotidianamente. Esa es la única forma de poder administrar un condominio grande, afirmó.

El Honorable Senador señor Navarro consultó si es obligación de la comunidad contratar guardias privados.

El señor Sergio Román explicó que los condominios contratan conserjes, no guardias, y no lo hacen, entre otros aspectos, porque la ley no los obliga. Señaló que, habitualmente, lo que se hace es contratar personal propio para después capacitarlo.

El asesor jurídico del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria, abogado señor Marco Antonio Sepúlveda, precisó que se debe lograr una mejor articulación dentro de los diversos órganos del Estado, para que ellos se coordinen y fiscalicen.

El Honorable Senador señor Navarro indicó ser partidario de la creación de una superintendencia que esté dotada de las herramientas necesarias para poder fiscalizar eficazmente. Se requiere una institucionalidad más fuerte de protección por parte del Estado.

La Honorable Senadora señora Aravena manifestó que lo ideal es que las instituciones funcionen, pero, ciertamente, la realidad es otra. Insistió en la necesidad de crear un ente que tenga una mirada integral del proceso y del desenvolvimiento de las comunidades de nuestro país.

- Cerrado el debate y sometido a votación en general el proyecto, fue aprobado por 4 votos a favor y una abstención. Votaron positivamente los Honorables Senadores señora Aravena y señores Montes, Navarro y Sandoval, y se abstuvo el Honorable Senador señor Soria.

Al fundar su voto favorable, el Honorable Senador señor Montes expresó que se trata de un proyecto muy importante, toda vez que, si bien requiere perfeccionamientos, constituye un avance en la regulación de esta materia. Agregó que está convencido de la conveniencia de legislar sobre el particular, especialmente atendido que la normativa vigente necesita ser actualizada.

Resaltó que hay diversos aspectos en juego que son de la mayor relevancia y deben ser tenidos en consideración en lo que resta de tramitación legislativa, como, por ejemplo, la existencia de distintos tipos de condominios, su gobernabilidad interna, la relación de ellos con la ciudad y la supervisión supra condominios. Asimismo, añadió que un asunto que merece ser analizado, en virtud de sus variadas implicancias, es lo relativo a dotar de personalidad jurídica a estas comunidades.

Por su parte, el Honorable Senador señor Navarro, al fundar su voto positivo, señaló que este proyecto constituye una propuesta valiosa, porque la ley actual exige modificaciones sustanciales. Precisó que, en todo caso, la iniciativa habrá de ser objeto de perfeccionamientos orientados a que esta normativa sea un instrumento que sirva para resolver problemas y no se transforme solo en una reglamentación disociada de la realidad.

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

En conformidad con los acuerdos adoptados, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponer la aprobación en general del proyecto de ley en informe, en los siguientes términos:

PROYECTO DE LEY:

“TÍTULO I DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Párrafo 1° Del objeto de la ley

Artículo 1.- La presente ley regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades, sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Las unidades que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser casas, departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, edificaciones destinadas a hospedaje, sitios con edificaciones, entre otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las edificaciones o los terrenos con edificaciones o con proyectos de edificación aprobados, emplazados en áreas urbanas o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

Sólo las unidades que integren condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la presente ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.

Párrafo 2°
De las definiciones

Artículo 2.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:

1) Condominios: las edificaciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios.

Tipo A: las edificaciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común.

Tipo B: los predios en que al interior de sus deslindes existan simultáneamente sitios de dominio exclusivo, con edificaciones o con proyectos de edificación aprobados, y terrenos de dominio común.

2) Unidades: los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3) Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques.

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos que pertenezcan a todos los copropietarios diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales,

terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal.

c) Los terrenos y los espacios que pertenezcan a todos los copropietarios colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes.

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y al esparcimiento comunes de los copropietarios.

e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) precedentes, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

4) Asamblea de Copropietarios: órgano conformado por los copropietarios de un condominio, que podrá adoptar los acuerdos vinculantes para éstos relativos al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad, así como al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio.

5) Comité de Administración: órgano que representa la voluntad de la Asamblea de Copropietarios y cuyos miembros son designados por ésta conforme a las disposiciones de esta ley, su reglamento y al reglamento de copropiedad.

6) Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio, conforme a esta ley, su reglamento y al reglamento de copropiedad. El Administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta ley para el desempeño de dicha labor.

7) Subadministración: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir las labores de administración de un sector del condominio, conforme a esta ley, su reglamento, al reglamento de copropiedad y al acta de constitución de la Subadministración, si éste corresponde.

8) Obligación económica: todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos

comunes extraordinarios o del Fondo Común de Reserva, según determine el respectivo reglamento de copropiedad.

9) Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los gastos administrativos, tales como los de reproducción de documentos y despacho y los correspondientes a honorarios y remuneraciones del personal de servicio, conserje y Administrador incluidas las indemnizaciones y gastos por término de contrato de trabajo y las cotizaciones previsionales que procedan.

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones; adquisición y reposición de luminarias, ampolletas, accesorios y equipos; mantención y aseo del condominio; mantención o reposición de equipos y elementos de emergencia y seguridad; y otros análogos.

c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.

d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos, telecomunicaciones, u otros de similar naturaleza.

10) Gastos comunes extraordinarios: todo otro gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

11) Fondo Común de Reserva: fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes e imprevistos y que corresponde al porcentaje de recargo de los gastos comunes, acordado por la asamblea y que se paga conjuntamente con éstos.

12) Copropietarios hábiles: los copropietarios que se encuentren al día en el pago de toda obligación económica para con el condominio.

TÍTULO II DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Párrafo 1° De los derechos de los copropietarios

Artículo 3.- Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común.

Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

El derecho que corresponda a cada propietario de una unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para su fijación al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

Los avalúos fiscales de las diversas unidades de un condominio deberán determinarse separadamente.

Artículo 4.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título podrán utilizar los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, de acuerdo a su naturaleza y destino, sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás.

Párrafo 2°

De las obligaciones de los copropietarios

Artículo 5.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad.

Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al Comité de Administración y al Administrador, en la forma que establezca el reglamento, que no otorga dicha facultad.

Sin perjuicio de lo anterior, para las materias de la Asamblea señaladas en el artículo 15, que requieran quorum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del

propietario de la unidad para su representación, de acuerdo a la forma en que determine el respectivo reglamento del condominio.

Artículo 6.- Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

El incumplimiento de la obligación a que se refiere el inciso precedente, seguirá siempre al dueño de su unidad, aun respecto de los créditos devengados antes de que lo adquiriera gozando dicho crédito de un privilegio de primera clase, que preferirá, después de los créditos enumerados en el artículo 2472 del Código Civil, sin perjuicio del derecho de quien paga para repetir contra su deudor antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Artículo 7.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los 10 primeros días de cada mes salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o plazo. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés que se establezca en el respectivo reglamento de copropiedad.

Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda.

TÍTULO III DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Párrafo 1° Del objeto del reglamento

Artículo 8.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las características propias del condominio, con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos, en el marco de la ley.

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales.

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores y las Subadministraciones en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 49, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de las obligaciones económicas del condominio, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 6.

e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas e intereses por incumplimiento de obligaciones y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en el numeral 8) del artículo 20 y en el artículo 43.

f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes.

g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes.

h) Fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración y del Administrador.

i) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán.

j) En general, determinar su régimen administrativo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. Este reglamento deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Párrafo 2°

Del primer reglamento de copropiedad

Artículo 9.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, teniendo en consideración las características propias del mismo. Deberá contener las menciones específicas a que se refiere el artículo 8. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como

exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 48.

El primer reglamento de copropiedad o sus modificaciones no podrán establecer disposiciones que impidan el acceso de empresas de telecomunicaciones. Asimismo, se prohíbe al titular del proyecto recibir cualquier tipo de prestación por parte de las empresas de telecomunicaciones, o de sus personas relacionadas, que tenga por objeto financiar o construir instalaciones de telecomunicaciones, o la adopción de cualquier tipo de acuerdo destinado a asegurar alguna forma de exclusividad en la prestación de los servicios ofrecidos por aquéllas. Esta última prohibición también será aplicable a la Asamblea de Copropietarios y al Comité de Administración.

La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital o material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa, o de compraventa en su caso.

Una vez efectuada la recepción definitiva de la edificación y antes de la ocupación del primer copropietario, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá designar al primer Administrador, quien deberá levantar un acta del funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes, en la forma que disponga el reglamento de esta ley. En caso que haya recepciones definitivas parciales, dicha contratación se deberá efectuar una vez efectuada la primera de dichas recepciones.

La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá hacer entrega al primer Administrador de una copia del primer reglamento de copropiedad, de los documentos individualizados en el artículo 40 de esta ley y de los siguientes antecedentes que conformarán el archivo de documentos del condominio:

1) Copia auténtica del permiso de edificación del inmueble ante la Dirección de Obras Municipales y sus modificaciones, incluyendo el conjunto planos utilizados para los mismos, tanto de arquitectura, estructura y especialidades, como sus respectivas especificaciones técnicas.

2) Copia auténtica del plano descrito en el artículo 49 de esta ley.

3) El listado de proveedores y subcontratistas de especialidades que intervinieron en la construcción del inmueble acogido a copropiedad inmobiliaria.

4) Carpeta de ascensores e instalaciones similares, cuando corresponda.

5) Carpeta con el detalle de las instalaciones y artefactos acompañado de los manuales entregados por los respectivos fabricantes o proveedores.

El Administrador será responsable de la custodia de los documentos y concluido su mandato deberá hacer entrega de ellos a quien le suceda en el cargo.

Una vez enajenado el 66% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria, donde se deberá acordar sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere este artículo y sobre el plan de emergencia a que se refiere el artículo 40. Previo al pronunciamiento de dicha Asamblea, el Administrador y la persona natural o jurídica propietaria del condominio que dictó el primer reglamento de copropiedad deberán presentar un informe a la Asamblea, dando cuenta de las mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes hasta esa fecha.

Párrafo 3°

De la acción de impugnación del reglamento

Artículo 10.- Son nulas absolutamente las disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las disposiciones legales, al reglamento de esta ley, o a las características propias del condominio.

La nulidad del reglamento puede ser total o parcial y producirá sus efectos desde que es judicialmente declarada en virtud de sentencia firme. Podrán solicitarla el o los copropietarios que sufrieren un perjuicio únicamente reparable con la nulidad de la o las disposiciones que adolezcan de alguno de los vicios señalados en el inciso anterior. Con todo, no podrán pedir la nulidad el o los copropietarios que hayan originado el vicio, o que hayan concurrido a su materialización y, en caso de que el vicio se fundase en que una o varias disposiciones del reglamento de copropiedad no se ajusten a las características y singularidades propias del condominio, tampoco podrán pedirla el o los copropietarios que, a sabiendas del vicio que se alega, hubieren convalidado expresa o tácitamente la disposición que se pretende anular.

En lo que no sea contrario a lo dispuesto en este artículo, se aplicarán las disposiciones del Título XX del Libro IV del Código Civil.

En caso de que la parte solicitante no sufriese un perjuicio únicamente reparable con la declaración de nulidad, el tribunal, de

oficio o a petición de parte, podrá enmendar una o varias disposiciones del reglamento respecto de las cuales concurra un vicio en conformidad al inciso primero del artículo anterior.

El procedimiento judicial se substanciará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 de esta ley, con las siguientes excepciones:

a) Siempre se deberá comparecer patrocinado por un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión y constituir mandato judicial.

b) La solicitud de nulidad se notificará al administrador del condominio quien la comunicará a cada uno de los copropietarios dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante envío de copias íntegras de los documentos contenidos en la misma, dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad.

La omisión de la comunicación del administrador a los copropietarios no invalidará la notificación, pero hará responsable al administrador por los daños y perjuicios que de ello se originen.

c) Una vez notificada la solicitud de nulidad cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Párrafo 4°

De la aplicación supletoria del reglamento de la ley

Artículo 11.- El reglamento de esta ley se aplicará con carácter de supletorio en todas las materias que no se regulen en el respectivo reglamento de copropiedad del condominio o en caso de ausencia de éste.

TÍTULO IV DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES

Párrafo 1°

De los órganos de administración

Artículo 12.- Para efectos de la administración del condominio se considerarán los siguientes órganos: Asamblea de Copropietarios, Comité de Administración, Administrador y Subadministración.

Párrafo 2°

De la Asamblea de Copropietarios

Artículo 13.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Artículo 14.- Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez por semestre, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta de la gestión correspondiente a los últimos seis meses, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto efectuado. Si hubiere observaciones por parte de los copropietarios respecto al balance presentado, el Administrador deberá responder en un plazo máximo de 15 días corridos. En dichas asambleas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el diez por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

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

- 1) Modificación del reglamento de copropiedad.
- 2) Enajenación, arrendamiento o cesión de la tenencia 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 extraordinarias 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, y establecimiento de sub-administraciones 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.

Párrafo 3°

De los quórum de constitución y adopción de acuerdos en las asambleas

Artículo 15.- Las Asambleas ordinarias y extraordinarias se constituirán y adoptarán sus acuerdos conforme a lo que se señala en el siguiente cuadro:

Tipo de asamblea	Materias de la Asamblea	Quórum mínimo para la constitución de la Asamblea	Quórum mínimo para el acuerdo de la Asamblea
1) Asamblea ordinaria	Cualquier materia, salvo aquellas que sean materia de sesiones extraordinarias	Quienes concurren	Mayoría absoluta de los asistentes
2) Asamblea extraordinaria de mayoría absoluta	a) Modificación del reglamento de copropiedad, salvo que se refieran a las materias señaladas en	Las personas que representen la mayoría absoluta de	Mayoría absoluta de derechos

	<p>las letras d) y f) del numeral 3 del presente cuadro.</p> <p>b) Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.</p> <p>c) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.</p> <p>d) Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.</p> <p>e) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.</p>	los derechos del condominio.	
3) Asamblea extraordinaria de mayoría reforzada	<p>a) Modificación del reglamento de copropiedad, en materias reguladas en las letras d) y f) del presente numeral.</p> <p>b) Delegación de facultades al Comité de Administración, respecto a las materias establecidas en las letras b), c), d) y e) del numeral 2) del presente cuadro.</p> <p>c) Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre</p>	Al menos, las personas que representen el 66% de los derechos del condominio.	Mayoría reforzada de derechos equivalente a dos tercios (66%)

	<p>ellos.</p> <p>d) Reconstrucción o demolición del condominio.</p> <p>e) 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.</p> <p>f) Cambio de destino de las unidades del condominio.</p> <p>g) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.</p> <p>h) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.</p> <p>i) Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.</p>		
--	---	--	--

Las materias de asamblea ordinaria y extraordinaria señaladas en el numeral 2 del cuadro precedente, podrán ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica, para lo cual el propietario deberá registrar su dirección y/o correo electrónico en la Administración del Condominio. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación de los copropietarios que representen más del 50% 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.

Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al artículo 3. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la Asamblea. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces.

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia Asamblea para estos efectos.

De los acuerdos de la Asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la Asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia.

A las sesiones de la Asamblea a que se refiere el numeral 3) del cuadro precedente, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quorum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Párrafo 4°

De las citaciones y lugar de realización de las Asambleas

Artículo 16.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el Administrador, deberá citar a Asamblea a todos los copropietarios o representantes, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio o a través de correo electrónico que para estos efectos estuvieren registrados en la oficina de la administración, o en la Secretaría Municipal cuando se trate de condominios de viviendas sociales, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubieren registrado un domicilio o correo electrónico se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del

condominio. El Administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la Asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea.

Tratándose de la primera Asamblea, ésta será presidida por el Administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la Asamblea mediante sorteo.

Párrafo 5°
Del Comité de Administración

Artículo 17.- La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto un número impar de miembros, de a lo menos tres, salvo que el número de copropietarios fuere inferior. El Comité de Administración tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al artículo 15. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité.

Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración:

- a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles.
- b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.

El Comité de Administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho fundamental, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la Asamblea de Copropietarios. Los acuerdos del Comité de Administración serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros.

Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo 2288 del Código Civil.

Párrafo 6°
Del Administrador

Artículo 18.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la Asamblea de Copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como Administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al Administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere. El nombramiento del Administrador, en su caso deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

El Administrador, si lo hubiere, no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Artículo 19.- El Administrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso. En este último caso, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

1) Acreditar Licencia de enseñanza media y haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios, que hayan sido impartidos por universidades, institutos profesionales, centros de formación técnica autónomos u organismos técnicos de capacitación.

2) No encontrarse condenado ni formalizado por alguno de los delitos señalados en los títulos octavo y noveno del Libro II, del Código Penal.

Para efectos de esta ley, la remuneración u honorarios de los administradores de condominios será fijada por el Comité de Administración.

En todo lo que no contradiga esta ley, se aplicará al contrato de Administración lo dispuesto en el Título XXIX del Libro IV del Código Civil.

Artículo 20.- Serán funciones del Administrador:

- 1) Cuidar los bienes de dominio común.
- 2) Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores.
- 3) Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean ejecutados sin recabar previamente acuerdo de la Asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
- 4) Recaudar los gastos comunes.
- 5) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad.
- 6) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7 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.
- 7) Citar a reunión de la asamblea.
- 8) Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.
- 9) Suspender, o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del Comité de Administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones y/o de gas que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.
- 10) Contratar y poner términos a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del Comité de Administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la Asamblea de Copropietarios.
- 11) Las que se establezcan en el reglamento de copropiedad.

12) Las que la Asamblea de Copropietarios le conceda.

Artículo 21.- El Administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su administración, mensualmente y al término de su gestión, ante el Comité de Administración y ante la Asamblea de Copropietarios. En esta cuenta deberá consignar el detalle de los ingresos y gastos de su administración. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 22.- El Administrador deberá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados anuales, los cuales serán enviados durante el mes de noviembre del año anterior en que empiecen a regir, enviándolo a todos los copropietarios a la dirección electrónica que tengan registrada en la administración. Si no tienen dirección electrónica registrada, se enviará aviso a su unidad comunicándoles que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la administración respectiva. Los copropietarios podrán realizar observaciones hasta quince días antes de que empiecen a regir los respectivos presupuestos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración, tomando en consideración las observaciones presentadas.

Párrafo 7°

De las Subadministraciones

Artículo 23.- El reglamento de copropiedad o la Asamblea podrán establecer Subadministraciones dentro de un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada Subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 49.

La Subadministración tendrá por objeto velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes que le corresponden, pudiendo decidir y efectuar acciones directas para ello, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto. Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de copropiedad, o en su defecto, el Acta de Constitución de la Subadministración, deberá especificar las funciones de las Subadministraciones y su relación con la Administración Central.

Los copropietarios que formen parte de la Subadministración adoptarán sus decisiones en asamblea y deberán designar un Subadministrador que los representará ante la Administración Central.

Artículo 24.- Los condominios que cuenten con viviendas, sólo podrán tener un máximo de 200 unidades con tal destino, salvo que cuenten con Subadministraciones cuya porción no supere dicha cantidad

de unidades de viviendas y contemple accesos directos al espacio público para cada una de ellas.

TÍTULO V DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD

Párrafo 1° De los bienes de derecho exclusivo

Artículo 25.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la Asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad se extenderán a los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción, aun cuando no se exprese.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 48, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 49.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1°, 2°, 4° y 5° del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4 y 5 del inciso segundo del artículo 51, de esta ley.

Párrafo 2° De los bienes comunes

Artículo 26.- Podrán enajenarse, darse en arrendamiento, ceder la tenencia o gravarse, previo acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere el número 3 del artículo 2, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales. No obstante lo anterior, la Asamblea de Copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quorum exigidos por esta ley, la enajenación de los

bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3) del artículo 2, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

A los actos y contratos a que se refiere el inciso precedente, comparecerá el Administrador, si lo hubiere, y el Presidente del Comité de Administración, en representación de la Asamblea de Copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva.

Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes.

Párrafo 3°

Del uso de los bienes de la copropiedad

Artículo 27.- Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada 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 Administración, el Administrador 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.

Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor.

Párrafo 4°

Uso y goce exclusivo de bienes comunes

Artículo 28.- Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la Asamblea de Copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere el número 3 del artículo 2, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, los gastos de mantención que irroge el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

Artículo 29.- El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino.

Artículo 30.- Toda asignación en uso y goce exclusivo podrá ser pura y simple o sujeta a modalidades y deberá singularizar la unidad a la cual corresponda. Además, las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y bienes comunes deberán inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces.

TÍTULO VI DE LOS GASTOS COMUNES

Párrafo 1°

Del cobro de los gastos comunes

Artículo 31.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el Administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la Asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare.

Artículo 32.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el Administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador.

Deducida la acción ejecutiva, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio.

En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se le notificarán personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes.

Artículo 33.- 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 Copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del Administrador o del Comité de Administración, 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.

Artículo 34.- En caso que un copropietario no cumpla oportunamente con el pago de los gastos que trata este título y, a causa de esto, se disminuya el valor del condominio o se origine un riesgo no cubierto por los seguros que regula esta ley, a dicho copropietario le corresponderá responder de todo daño o perjuicio que pudiere imputarse a su incumplimiento.

Artículo 35.- El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

Artículo 36.- Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso del o los servicios de electricidad, de telecomunicaciones y de gas, las empresas que los suministren deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, a requerimiento escrito del Administrador y previa autorización del Comité de Administración. El Administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos.

Artículo 37.- Todo lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad que diga relación con el cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, garantías, privilegios, inhabilidades y apremios aplicables a los deudores atrasados en el pago de gastos comunes, se hará extensivo de pleno derecho a los intereses, multas y contribuciones al fondo de reserva.

Artículo 38.- Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una contribución diferente, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente.

Párrafo 2°

Fondo común de reserva

Artículo 39.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios o urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la Asamblea de Copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el del artículo 28.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el artículo 33.

TITULO VII DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

Párrafo 1°

Del plan de emergencia y de los planos del condominio

Artículo 40.- Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas a tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en los procedimientos de evacuación. El primer plan de emergencia deberá ser confeccionado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio un plano del mismo, con indicación de los grifos, sistemas de electricidad, agua potable, alcantarillado y calefacción, de seguridad contra incendio y cualquier otra información que sea necesario conocer para casos de emergencia.

El plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren pertinentes.

Párrafo 2°

De las revisiones y certificaciones en las unidades

Artículo 41.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que compongan el condominio están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de sus unidades, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. Si no otorgaren las facilidades para efectuarlas, habiendo sido notificados por escrito por el Administrador en la dirección que cada uno registre en la Administración, serán sancionados conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Artículo 42.- Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el Administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta detallada de la diligencia, conforme al reglamento de esta ley, y remitirla al Comité de Administración para su incorporación en el libro de actas del mismo, debiendo en todo caso dejar copia del acta en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

Párrafo 3°

De los seguros

Artículo 43.- 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. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el Administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

TÍTULO VIII FÓRMULAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTO

Párrafo 1° De la Resolución judicial

Artículo 44.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán a las disposiciones de la ley N° 18.287 y, en subsidio, a las disposiciones del Libro I del Código de Procedimiento Civil, las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de propiedad inmobiliaria establecido en esta ley y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la Asamblea de copropietarios, el Comité de Administración o el Administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá:

a) Declarar la nulidad del reglamento de copropiedad en conformidad al Párrafo 3° del Título III de esta ley.

b) 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. Para estos efectos, el tribunal deberá sujetarse a lo dispuesto en el Párrafo 3° del Título III de esta ley.

c) Citar a Asamblea de Copropietarios, si el Administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como Ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el Administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el artículo 15.

d) Exigir al Administrador que someta a la aprobación de la Asamblea de Copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

e) Citar a Asamblea de Copropietarios a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los

copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio. No obstante, tratándose de condominios de viviendas sociales, el juez podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea mediante la entrega de esta última a cualquier persona adulta que se encontrare en el domicilio del copropietario o a través de su fijación en la puerta de este lugar, conforme a una nómina de copropietarios que deberá ser proporcionada por quien solicitó la citación. Para este efecto, el juez podrá solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente que complemente dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigentes artículos. Asimismo, podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe.

f) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.

Artículo 45.- Las resoluciones que se dicten en las gestiones a que alude el artículo anterior serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la ley N° 18.287.

El cobro de gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro III del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.

Párrafo 2° Del arbitraje

Artículo 46. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro.

El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la Asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez de letras competente, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea, siempre que no esté conociendo causas pendientes.

Párrafo 3° De la resolución extrajudicial

Artículo 47.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el Administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos

adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 y 46 de esta ley.

TÍTULO IX DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD

Artículo 48.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Este certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio.

Artículo 49.- Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere artículo 38 y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 48.

Artículo 50.- Las escrituras públicas que sean título para la transferencia de dominio o constitución de otros derechos reales sobre alguna unidad de un condominio deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura que sea título para la primera transferencia de dominio o constitución de otros derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 48.

Artículo 51.- La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción.
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió.
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes.
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad.
- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 49.
- 6) La firma del Conservador.

Artículo 52.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes artículos sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

Artículo 53.- El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre las solicitudes a que se refieren los artículos 48 y 52, contados desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TÍTULO X EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 54.- Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial,

siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 60 de esta ley.

Artículo 55.- Los condominios emplazados en terrenos de una superficie predial superior a 20.000 metros cuadrados, deberán garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, a través de la inclusión de una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público, cuyos tramos entre intersecciones no podrán exceder los 200 metros lineales, dividiendo el condominio en diferentes sectores con superficies iguales o menores a la que señala este artículo.

Los planes reguladores comunales podrán establecer superficies prediales menores a las indicadas en el inciso anterior, en función de las características de las zonas o subzonas que el instrumento contemple.

Artículo 56.- En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario sólo podrán levantarse edificaciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 57.- Tratándose de condominios tipo B, el porcentaje que le corresponderá a cada uno de los sitios, respecto del potencial edificatorio remanente no utilizado de las normas urbanísticas del proyecto o del derivado de futuras normas que establezca el plan regulador, será en igual proporción al tamaño del sitio respectivo.

Artículo 58.- Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el artículo 26.

Artículo 59.- Todo condominio debe cumplir, con las disposiciones contenidas en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción del inciso cuarto del artículo 136, y que las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador, quedando los demás que resulten de la aplicación del mencionado artículo 70 como bienes comunes de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario o las edificaciones colectivas deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de circulaciones de dominio común que no podrán tener una longitud mayor a 200 metros, las que deberán asegurar el tránsito y operación de vehículos de emergencia. El Administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías.

Los cierros de los condominios que enfrenten un espacio público, podrán contar con tramos opacos en tanto estos no excedan los 50 metros lineales. Asimismo, los cierros deberán contar con accesos al condominio o accesos a algunas unidades, los que no podrán ubicarse a más de 100 metros unos de otros.

Artículo 60.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes y al Plan Regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título XII de esta ley deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y sólo podrán enajenarse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio, salvo que se trate de estacionamientos para personas con discapacidad, los que solo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, cuando estos correspondan a personas con discapacidad, especialmente por aquellas con movilidad reducida que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición señalada en la ley N°20.422.

En tanto los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria para personas con discapacidad a que se refiere el inciso anterior, no sean requeridos por las personas señaladas, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce exclusivo a otros copropietarios, asignación que finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sea asignado según se indica en el inciso anterior.

Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.

En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo cuando se trate de estacionamientos para personas con discapacidad.

TÍTULO XI
DE LA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN,
DEMOLICIÓN DE LA COPROPIEDAD

Párrafo 1°

De las solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales

Artículo 61.- Tratándose de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales, respecto de cualquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio, establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

La tramitación de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales se efectuará conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Párrafo 2°

Del cambio de destino

Artículo 62.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Párrafo 3°

De la demolición

Artículo 63.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la Asamblea de Copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

Párrafo 4°

De la subdivisión

Artículo 64.- Los condominios podrán ser subdivididos debiendo darse cumplimiento en cada uno de los condominios resultantes a las normas urbanísticas que les fueren aplicables.

Facúltase a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en el Título siguiente de esta ley.

Para tales efectos, los copropietarios podrán solicitar a la Dirección de Obras Municipales la división del condominio.

Esta solicitud puede contener una propuesta de división del condominio, que consta de un plano suscrito por un profesional competente, y que esté aprobado por los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.

El 10% de los copropietarios, alternativamente, pueden solicitar a la Dirección de Obras Municipales que elabore una propuesta de división. Esta propuesta, con su correspondiente plano, debe ser aprobada por el 75% de los derechos del condominio.

La municipalidad, por propia iniciativa, podrá proponerle a los condominios de vivienda social un plano de división que facilite una mejor administración. Esta propuesta será elaborada por la Dirección de Obras Municipales, y requerirá de la aprobación del 75% de los derechos del condominio.

Para acreditar la mayoría establecida en este artículo, bastará el acta de la asamblea suscrita por los copropietarios que reúnan el citado quorum legal o, en su defecto, el instrumento en que conste la aprobación de la propuesta de subdivisión firmada por los respectivos copropietarios, protocolizada ante notario.

El Director de Obras Municipales, después de aprobadas las modificaciones por los copropietarios dictará, si procediere, una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el conservador de bienes raíces conjuntamente con el plano respectivo. Los cambios producidos como consecuencia de la división de los bienes del condominio regirán desde la fecha de la referida inscripción.

Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de los respectivos instrumentos de planificación territorial, no serán aplicables a las edificaciones y a la división del suelo que se originen con motivo de la subdivisión de los condominios que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores.

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo.

TÍTULO XII DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Párrafo 1° Disposiciones especiales

Artículo 65.- Los condominios de viviendas sociales, se registrarán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.

Artículo 66.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1) El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente artículo en la fecha de la solicitud del permiso.

2) El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 67.- Los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975 y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común, se considerarán como condominios de viviendas sociales para todos los efectos.

Artículo 68.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio.

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 9 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 71.

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.

d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.

e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes.

f) En programas de mantenimiento de los bienes comunes.

g) En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios a que se refiere el número 9) del artículo 14.

h) En programas de capacitación para los miembros del Comité de Administración y Administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.

Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios o sectores de éstos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.

Asimismo, los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.

Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.

Los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de Administrador, una persona que actuará provisionalmente como Administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el Administrador definitivo.

La Asamblea de Copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Gobierno Regional, de la Municipalidad o del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al Administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada.

Las municipalidades estarán facultadas para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 64. Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de tales actuaciones.

Artículo 69.- En el caso de condominios sociales que no cuenten con un reglamento de copropiedad inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, sus copropietarios formalizarán un primer reglamento empleando los quorum señalados en el artículo 15.

Artículo 70.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6 del decreto N° 58, de 1997, del Ministerio del Interior, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del Administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o Administrador del respectivo condominio, a los funcionarios

del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente.

Artículo 71.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del Administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6 del decreto N° 58, de 1997, del Ministerio del Interior, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

Artículo 72.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán dotar a cada una de las unidades de medidores individuales y cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 15.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 31, para el cobro de gastos comunes los condominios sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltese a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivarlos en el registro municipal a que se refiere el artículo 70.

Artículo 73.- Las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley estarán exentas del pago de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros. Para tales efectos, la calidad de condominio de viviendas sociales se acreditará mediante certificado emitido por la dirección de obras municipales correspondiente. Asimismo, la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones se entenderá

cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, un funcionario municipal designado al efecto o el oficial de registro civil competente.

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso.

Artículo 74.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque deberá establecer una Subadministración.

En caso que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad, en el acta de constitución de la Subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe.

Artículo 75.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, la formación del fondo común de reserva será optativa.

Artículo 76.- En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, y a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

Artículo 77.- Las municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 68, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.

Artículo 78.- Las municipalidades, a través de la unidad encargada de la asesoría jurídica, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales que deseen acogerse a las disposiciones contenidas en la presente ley y para proveer el buen funcionamiento de los mismos.

En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, y a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos

efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.

Párrafo 2°
Densificación predial

Artículo 79.- En los predios donde no existen viviendas y en los que originalmente contaron con una vivienda social o construida con subsidio del Estado podrá permitirse en un mismo predio, por una sola vez, la construcción de tres viviendas nuevas, o hasta dos viviendas adicionales, calificadas como sociales o construidas con subsidio del Estado, y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial”.

Lo anterior, también será aplicable en zonas decretadas como zonas afectadas por catástrofe.

Artículo 80.- Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, Comité de Administración, Administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán sólo las establecidas en el reglamento especial de viviendas económicas.

Artículo 81.- Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar concertadamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el Director de Obras Municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados.

TÍTULO FINAL
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 82.- Al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir, mediante circulares, que se mantendrán a disposición de cualquier interesado, las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios.

Artículo 83.- La presente ley se aplicará a las comunidades de copropietarios acogidos a la ley N° 6.071, sobre Propiedad horizontal, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; sin perjuicio que,

salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigente artículos los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre Subadministraciones en los términos previstos en artículo 23, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme a lo establecido en el artículo 15. Para estos efectos la porción correspondiente a cada Subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 84.- Derógase la ley N°19.537, sobre Copropiedad inmobiliaria.

Artículo 85.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por el artículo anterior se entenderán realizadas a las de esta ley, y aquellas efectuadas a las "Juntas de Vigilancia" a los "Comités de Administración".

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero.- Deberán dotarse de un reglamento de copropiedad aquellos condominios que hubiesen sido creado antes de la entrada en vigencia de esta ley; o que, habiendo nacido con posterioridad se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de la ley. Si éste no hubiese sido dictado al cabo de un año de promulgación de esta ley, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo que deberá sancionar el reglamento.

Artículo segundo.- Los Administradores que se desempeñen de manera remunerada y no cuenten con la capacitación establecida en el numeral 1 del artículo 19 deberán capacitarse dentro de los 12 meses siguientes a la entrada en vigencia de esta ley. Transcurrido dicho plazo, sin que hayan dado cumplimiento a este requisito, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando su cargo."

Acordado en sesiones celebradas los días 8, 14 y 29 de mayo, y 5, 12 y 19 de junio de 2018, con asistencia de los Honorables Senadores señor Alejandro Navarro Brain (Presidente), señora Carmen Gloria Aravena Acuña y señores Carlos Montes Cisternas, David Sandoval Plaza y Jorge Soria Quiroga.

Sala de la Comisión, a 3 de julio de 2018.

Jorge Jenschke Smith
Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria. (BOLETÍN N° 11.540-14).

I. OBJETIVOS DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN: establecer una nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, derogando la ley N° 19.537, que actualmente rige la materia.

II. ACUERDOS: aprobado en general (4x1 abstención).

III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN: la nueva ley propuesta contiene 85 artículos permanentes y dos disposiciones transitorias.

IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL: los siguientes preceptos tienen carácter orgánico constitucional: artículos 10, inciso cuarto; 44; 45; 46; 47; 64, incisos segundo, sexto y octavo; 68; 76; 77 y 78, inciso segundo.

Lo anterior, en virtud de lo establecido en las normas constitucionales identificadas a continuación:

- Artículos 10, inciso cuarto; 44; 45 y 46, en relación con el artículo 77 de la Ley Suprema.

- Artículos 47; 64, incisos segundo, sexto y octavo; 68; 76; 77 y 78, inciso segundo, en atención a lo estipulado en el artículo 118 de la Carta Fundamental (en el caso del referido artículo 68, también según lo contemplado en el artículo 113).

Todo lo consignado, en correspondencia con el artículo 66, inciso segundo, de la Constitución Política.

V. URGENCIA: no tiene.

VI. ORIGEN E INICIATIVA: Senado. Mensaje de S.E. la ex Presidenta de la República, señora Michelle Bachelet Jeria.

VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL: primero.

VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO: 19 de diciembre de 2017.

IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO: primer informe, en general.

X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA: 1) ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria; 2) decreto supremo N° 46, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1998, que aprueba el reglamento de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria; 3) Ley General de Urbanismo y Construcciones; 4) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 5) Código Civil; 6) Código Penal; 7) Código de Procedimiento Civil; 8) ley N° 18.287, que establece procedimiento ante los juzgados de policía local; 9) decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959, que fija normas para construir viviendas que reúnan los requisitos, características y condiciones que señala y las que determine el reglamento especial que dicte el Presidente de la República; 10) decreto supremo N° 168, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1984, que fija texto actualizado del reglamento especial de viviendas económicas a que se refiere el artículo 1° del D.F.L. N° 2, de 1959; 11) ley N° 20.422, que establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad; 12) decreto ley N° 2.552, de 1979, que deroga el decreto ley N° 1.088, de 1975, y transfiere al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo los programas de "viviendas sociales"; modifica el decreto ley N° 1.519, de 1976; define las "viviendas de emergencia" y señala competencia de la Oficina Nacional de Emergencia del Ministerio del Interior, y 13) decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias.

Valparaíso, 3 de julio de 2018.

Jorge Jenschke Smith
Secretario de la Comisión

- - -

ÍNDICE

	Página
Asistentes e invitados	1
Objetivos del proyecto	2
Normas de quórum especial	3
Consulta a la Excma. Corte Suprema	3
Antecedentes	4
Resumen de los aspectos centrales contenidos en el debate	8
Discusión en general	12
Votación en general	98
Texto del proyecto de ley	99
Sesiones celebradas y asistencia de miembros	139
Resumen Ejecutivo	140