Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

une la Ciudad

Indicaciones al Proyecto de Ley sobre "Nueva ley de Copropiedad Inmobiliaria"

Boletín N° 11.540-14

Condominio de sitios urbanizados, sin edificaciones

Diagnóstico

El término **“construcción”** se diferencia de “edificación”, en que el primero **es más amplio** y se ha interpretado que puede tratarse únicamente de **obras de urbanización,** posibilitando la ejecución de condominios cerrados conformados únicamente por sitios urbanizados, que después son edificados por sus propietarios.

Propuesta

Se propone reponer las expresiones **“construcciones”** o “construcción” en aquellas normas en las que el proyecto de ley original proponía reemplazarlas por las expresiones **“edificaciones”** o “edificación”.

Observaciones

Las indicaciones buscan **mantener la redacción actual de la Ley N° 19.537, sin innovar en la materia**, pues implicaría la eliminación de un tipo de Condominio (el tipo B, conformado por sitios de dominio individual, no edificados).

Derechos sobre bienes comunes por sectores

Diagnóstico

El proyecto de ley original propone **eliminar** la posibilidad de **contemplar diferentes sectores** para establecer derechos de las unidades sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva.

Propuesta

Se propone que en caso de condominios que contemplen diferentes sectores o edificaciones colectivas, el **reglamento pueda** establecer los **derechos de las unidades** sobre los bienes comunes del respectivo sector o edificación colectiva, **separadamente** de los derechos sobre los bienes comunes de todo el condominio.

Observaciones

Se estima pertinente **reponer este inciso**, que el proyecto de ley original propone eliminar, en atención a que corresponde a una importante **herramienta para la adecuada administración y toma de decisiones** en proyectos de gran envergadura (con varias etapas y/o edificaciones).

Cobro de gastos comunes e intereses

Diagnóstico

El proyecto de ley original señalaba que el **crédito** por deudas de gastos comunes debía gozar de un privilegio de **primera clase**, pese a que la ley vigente establece que es de cuarta clase.

Propuesta

Se propone reestablecer que el crédito por deudas de gastos comunes goza de un privilegio de **cuarta clase,** conforme al artículo 2481 del Código Civil.

Observaciones

No se estima pertinente efectuar una modificación en la prelación de créditos. Además, la **Corte Suprema** en su informe hizo presente que **no** le parecía **pertinente asimilar las deudas por gastos comunes** a los créditos de **primera clase**.

Impugnación de reglamento de copropiedad

Diagnóstico

El proyecto de ley establece que el juez, al declarar la nulidad de disposiciones del reglamento de copropiedad, podría **modificar directamente disposiciones del reglamento**, por encima de la **voluntad de los copropietarios**.

Propuesta

Se propone **eliminar** el inciso referido a la **posibilidad de que el juez modifique directamente** disposiciones del reglamento de copropiedad.

Observaciones

Este inciso buscaba ser una innovación del proyecto de ley original, pero la **Corte Suprema** en su informe hizo presente que **no** le parecía pertinente que el **juez modificara el reglamento de copropiedad**, pues este corresponde a un acuerdo de voluntades entre privados.

Consulta escrita por materias de asamblea extraordinaria

Diagnóstico

El proyecto de ley original mantiene y simplifica la consulta por escrito, pero **elimina la excepción** que permitía que los **condominios de viviendas sociales** pudieran efectuar, además, este tipo de consultas respecto de determinadas **materias que requieren de una asamblea extraordinaria**.

Propuesta

Se propone reponer la posibilidad de que los **condominios de viviendas sociales** puedan realizar **consulta por escrito** respecto de determinadas **materias de asamblea extraordinaria.**

Observaciones

Las **materias adicionales** que podrían ser **consultadas por escrito** son:

1. Cambio de destino de unidades.
2. Alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.
3. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino.
4. Derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común u otras formas de aprovechamiento.

Materias de asamblea extraordinaria en el reglamento

Diagnóstico

El proyecto de ley original propone **eliminar la posibilidad de no exigir asamblea extraordinaria** cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que regulen ciertas materias que la requerirían, especialmente porque estarían vinculadas al uso o la constitución de derechos sobre bienes comunes, por lo que debieran siempre someterse a decisión de la asamblea.

Propuesta

Se propone **restablecer esta posibilidad**, pero con modificaciones de redacción que acoten su alcance únicamente a las **obras de alteración o ampliaciones de unidades de dominio exclusivo,** que no involucren modificaciones en los derechos en los bienes comunes y a la **constitución de derechos de uso y goce exclusivo sobre estacionamientos para personas con discapacidad.**

Observaciones

Las normas especiales en el reglamento de copropiedad pueden estar concebidas en **beneficio de todos los copropietarios y del condominio en general**, por lo que dejarlas siempre sometidas al acuerdo de la asamblea podría ser una medida contraria a los objetivos que se pretenden alcanzar con este proyecto, de **simplificar la administración y toma de decisiones** entre los copropietarios.

Fusión de viviendas sociales colindantes

Diagnóstico

El proyecto de ley original propone **eliminar** la posibilidad de que la fusión de viviendas sociales únicamente requiera la **autorización** de los **propietarios de las viviendas a fusionar**, cuando la obra sea financiada con **recursos públicos**.

Propuesta

Restablecer el inciso actualmente vigente, que permite fusionar viviendas sociales únicamente con la **autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar**.

Observaciones

Si no se contemplara esta excepción, la fusión de viviendas sociales requeriría del acuerdo de la asamblea de copropietarios, lo que podría **afectar** de manera directa aquellas **iniciativas destinadas a revertir el déficit cualitativo** de viviendas, mediante la fusión de unidades de baja superficie (3x2, 2x1 o similares).

Del cuidado de los bienes de dominio común

Diagnóstico

El proyecto de ley original **omite mencionar ciertas funciones del administrador** relacionadas al **cuidado de los bienes comunes**, no refiriéndose en específico a:

- Sistemas de emergencia
- Redes de telecomunicaciones
- Fiscalización del cumplimiento de la normativa de gas.
- Mantención y certificación de ascensores .

Propuesta

Restablecer o incorporar incisos referidos a las **obligaciones y facultades** del **administrador** respecto del cuidado de los bienes de dominio común.

Observaciones

Es importante restablecer o incorporar ciertas obligaciones y facultades específicas del administrador, a fin de que **se resguarde el cuidado de los bienes de dominio común**.

De la rendición de cuentas por el administrador

Diagnóstico

La redacción del proyecto de ley original se presta para cierta **confusión respecto a la periodicidad** con que el administrador debe **rendir cuenta** y ante quién (Comité de Administración y Asamblea de Copropietarios).

Propuesta

El **administrador** estará **obligado a rendir cuenta** documentada y pormenorizada de su administración:

1. Ante el **Comité de Administración** en forma mensual.
2. Ante la **Asamblea de Copropietarios** en las asambleas ordinarias semestrales y al término de su gestión.

Observaciones

Se propone una modificación de redacción, pues la propuesta en el proyecto de ley original es algo confusa.

De las subadministraciones

Diagnóstico

Se estima pertinente establecer reglas que **faciliten la administración y toma de decisiones** en grandes proyectos que se desarrollan por etapas o que contemplan varios sectores o edificaciones colectivas.

Se requiere precisar el **límite para exigir subadministraciones**.

Propuesta

Se propone que los **condominios con más de 200 viviendas** deban constituir subadministraciones, para una o más de las edificaciones colectivas que los componen o para los sectores en los que se divida el condominio. Con todo, si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades, con un único acceso al espacio público, no serían necesarias las subadministraciones.

Observaciones

La obligación de establecer subadministraciones debe facilitar la administración del condominio, por lo que debe existir una **excepción para aquellos proyectos grandes que funcionen de manera unitaria.**

Volumen de aire e instalaciones de gas

Diagnóstico

El proyecto de ley no contempla normas relacionadas con las **construcciones o transformaciones** de arquitectura **que afecten el volumen de aire** disponible ni respecto de las alteraciones de las **instalaciones de gas** y los conductos colectivos de **evacuación de gases**, como si lo hace el artículo 14 bis de la ley vigente.

Propuesta

Se estima pertinente y necesario **reponer el contenido del actual artículo 14 bis** de la Ley N° 19.537, que el proyecto de ley original propone eliminar.

Observaciones

No debieran eliminarse normas que buscan **resguardar la seguridad del condominio y de sus residentes**, menos si implican la ejecución de obras por parte de personas especialistas que deben estar **autorizados por una autoridad técnica**, como la Superintendencia de Electricidad y Combustibles.

Alteraciones de bienes comunes en uso y goce exclusivo

Diagnóstico

La ley contempla un inciso que se presta a **confusión** respecto de si las obras en bienes comunes asignados en uso y goce exclusivo requieren **autorización de la asamblea** o si pueden ser **autorizadas directamente por la DOM**.

El proyecto de ley propone eliminar la mención a la DOM, pero lo relevante es precisar que **se requiere autorización de la asamblea** y el correspondiente **permiso de la DOM**, si procediere.

Propuesta

Se propone agregar una frase en el inciso referido a las **alteraciones de bienes comunes** asignados en uso y goce exclusivo, para precisar que ellas deben ser **autorizadas por la asamblea** y contar con **permiso de la DOM**, si fuera procedente.

Observaciones

El **uso y goce exclusivo,** en principio, **no autorizaría para efectuar construcciones o alteraciones** en dichos bienes, o para cambiar su destino, pero la norma debe contemplar la **posibilidad de efectuarlas**, si así lo autoriza la asamblea y se cuenta con el correspondiente permiso.

Suspensión de servicios por deudas de gastos comunes

Diagnóstico

Actualmente la ley contempla que se puede suspender o solicitar la **suspensión del servicio eléctrico** de aquellas unidades que tengan 3 cuotas de gastos comunes impagas.

El proyecto de ley plantea que también se puedan suspender los servicios de **telecomunicaciones** y de **gas**.

Propuesta

Se estima pertinente ampliar los servicios que se pueden suspender, pero se propone precisar que **sólo se puede suspender un servicio a la vez.**

Observaciones

La **suspensión simultánea** de más de un servicio básico podría ser una **sanción excesiva**.

Además, **no nos parece pertinente incluir el servicio de agua** entre los servicios que se podrían suspender, como se propone en una indicación parlamentaria.

Plan de emergencia

Diagnóstico

La ley ya contempla una norma referida al plan de emergencia.

El proyecto de ley propone precisar que el **primer plan** debe confeccionarlo **el titular del proyecto**, lo que es pertinente.

Sin embargo, podrían hacerse **otras precisiones** en la ley, para hacer más efectivo y útil el plan de emergencia.

Propuesta

Precisar que el **plan de emergencia** debe ser **fácilmente entendible**, incorporando símbolos y señalizaciones de emergencia de uso universal.

Además, se propone precisar que las actualizaciones del plan deben **considerar a las personas** con discapacidad, con movilidad reducida, infantes **y población** no hispano parlante **que resida en el condominio.**

Observaciones

Es fundamental que el plan de emergencia exista **antes que ingresen los residentes del edificio** y que éste pueda ser entendido por éstos y que sea efectivo para hacer frente a situaciones de emergencia, lo que implica **mantenerlo actualizado** y que tales planes estén en poder de **Carabineros de Chile y Bomberos**.

Arbitraje como mecanismo de solución de conflictos

Diagnóstico

El proyecto de ley **no señala la calidad del árbitro**, por lo que debería entenderse que sería de derecho.

En cuanto a la **designación** del árbitro, establece que debe **acordarse por la asamblea** de copropietarios.

La **Corte Suprema**, en su informe, **objetó estas dos materias.**

Propuesta

La **designación del árbitro** debiera efectuarse **de consuno** por las partes (pues una de ellas podría ser la asamblea), quienes también debieran **establecer si el árbitro será de derecho, arbitrador o mixto**.

A falta de acuerdo, el árbitro debiera ser arbitrador y su designación debiera corresponder al juez de letras competente.

Observaciones

La calidad del árbitro se refiere a las contempladas en el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales.

En contra de la sentencia arbitral, se podrán interponer los **recursos de apelación y de casación en la forma**, conforme a lo previsto en el artículo 239 de ese mismo Código.

De la continuidad del espacio público y la conectividad

Diagnóstico

El proyecto de ley propone una nueva norma destinada a **controlar o minimizar la tendencia a generar grandes condominios cerrados**, que dificultan la movilidad y que muchas veces generan sectores de alta segregación socio-espacial.

El proyecto establece que los condominios de más de 20.000 m2 deben **garantizar la continuidad del espacio público incluyendo vías públicas** que generen sectores que no excedan esa superficie.

Propuesta

Se propone **eliminar que la distancia entre las vías no pueda exceder los 200 metros**, pues la limitación de los 20.000 m2 ya permitiría garantizar la continuidad de la trama urbana.

Asimismo, se propone **eliminar la posibilidad de que el plan regulador establezca una superficie inferior** a 20.000 m2.

Observaciones

La exigencia de una **distancia máxima** entre intersecciones **puede complejizar en exceso el diseño** de los condominios.

Por otra parte, si se plantea una modificación al plan regulador, lo razonable sería poner **afectaciones a utilidad pública que garanticen la continuidad de la trama vial**, más que limitar el tamaño máximo de los condominios.

Cesión de las vías que dan continuidad a la trama vial

Diagnóstico

Por regla general, los condominios deben **ceder al dominio público únicamente aquellas vías que estén contempladas en el plan regulador**. Las otras quedan como bienes comunes del condominio.

No obstante, se requiere precisar que **también debieran cederse aquellas vías que permiten garantizar la continuidad de la trama vial**, señaladas en la lámina precedente

Propuesta

Se propone precisar que las vías que se incluyan para **garantizar la continuidad de la trama vial** deben **cederse al dominio nacional**, pues corresponden a **circulaciones destinadas al uso público**

Observaciones

Es necesario agregar esta frase, para que pueda cumplirse adecuadamente con la exigencia de la **continuidad de la trama vial**. Es similar a las cesiones obligatorias que se deben hacer en los loteos, en los que se ceden tanto las vías que están afectas en el plan regulador, como las otras que contempla el loteo.

Compensación de exigencias de cesión

Diagnóstico

La ley contempla que cuando las superficies a ceder por áreas verdes son inferiores a 500 m2, **pueden ubicarse en otros terrenos o compensarse su valor en dinero**, previo acuerdo de la municipalidad. Lo mismo respecto de las cesiones para equipamientos, independiente del tamaño. Con todo, esto **no aplica para condominios de viviendas sociales**.

El proyecto de ley elimina estas posibilidades de compensación.

Propuesta

Se propone **reponer estas posibilidades**, que el proyecto de ley original propone eliminar, manteniendo en todo caso que los **recursos** que reciba la municipalidad únicamente los puede **invertir en la ejecución de nuevas áreas verdes u obras de equipamiento**.

Observaciones

Debieran mantenerse estas opciones, pues podrían implicar la **materialización de mejores áreas verdes y equipamientos** que los que se obtendrían si cada condominio cumple estrictamente, en su terreno, tales obligaciones.

Límite de tamaño a condominios de viviendas sociales

Diagnóstico

El proyecto de ley contempla **eliminar la norma** que establece que el **reglamento de la ley fijará la cantidad máxima de unidades** que podrán tener los condominios de viviendas sociales.

Propuesta

Reponer la posibilidad de que el **reglamento** de la ley fije la **cantidad máxima de unidades** que podrán contemplar los **condominios de viviendas sociales**, según sus características y forma de administración.

Observaciones

Si bien la eliminación de esta posibilidad podría justificarse en la nueva obligación de establecer subadministraciones, estimamos que igual **debiera mantenerse la posibilidad de limitar el tamaño máximo de los condominios de viviendas sociales**, pues dice relación con otras materias, como **evitar que se generen extensas zonas con viviendas sociales** y sin integración social.

Asesoría municipal a condominios de viviendas sociales

Diagnóstico

Respecto de los condominios de viviendas sociales, la ley ya establece una serie de obligaciones, las que se estima pertinente mantener, pero efectuando algunas **modificaciones de redacción** que permitan aclarar la **forma en que puede prestarse dicha asesoría .**

Propuesta

Precisar que las municipalidades pueden celebrar **convenios con otras instituciones, públicas o privadas,** para realizar los trámites necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales en el buen funcionamiento de los mismos, incluida la **asesoría necesaria para el cobro judicial de los gastos comunes** adeudados y para que conjuntos de vivienda construidos antes de la entrada en vigencia de esta ley, puedan acogerse a sus disposiciones.

Observaciones

Las modificaciones de redacción buscan **recoger algunas observaciones** formuladas durante la discusión general del proyecto de ley en la **Comisión de Vivienda del Senado.**

Supervigilancia de las SEREMI de V. y U.

Diagnóstico

La ley y el proyecto de ley contemplan que corresponde al **MINVU (DDU) impartir instrucciones** relacionadas con la aplicación de la ley de copropiedad, pero **no establecen el deber de supervigilancia** por parte de las SEREMI **ni la posibilidad de resolver reclamaciones en contra de las actuaciones de las DOM**, como sí se establece en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para las obligaciones allí establecidas.

Propuesta

Se propone establecer que **las SEREMI de V. y U. deberán supervigilar las disposiciones** legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad inmobiliaria, pudiendo **resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los DOM**, rigiéndose por el mismo procedimiento establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones para tales efectos.

Observaciones

Se busca recoger las observaciones formuladas durante la discusión general del proyecto de ley en la Comisión de Vivienda del Senado, referidas a la **necesidad de que alguien ejerza un rol de supervigilancia respecto de las copropiedades**. Se acota la función de las SEREMI a lo relacionado con ejecución de obras, otorgamiento de permisos por el DOM y otras materias relacionadas.

Aplicación de la ley y necesidad de adaptar reglamentos

Diagnóstico

El proyecto de ley establece la **derogación de la Ley 19.537**, pero falta precisar **qué ocurre con los condominios actualmente acogidos** a dicha normativa.

Propuesta

Se propone establecer que **la nueva ley aplica a los condominios acogidos a la Ley 19.537** y que estos tendrán el plazo de **1 año para adaptar sus reglamentos** de copropiedad.

Observaciones

Es necesario establecer una regla que precise de mejor manera **cómo se aplicarían las nuevas disposiciones** a los condominios existentes.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

une la Ciudad