REPUBLICA DE CHILE
SENADO

Rafael Castro Meza
Abogado. Asesor Legislativo
H. Senador Rafael Prohens E.

FECHA 17.07.2018

MINUTA

Proyecto de ley sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria

Boletín N° 11.540-14)

1. CUESTIONES PREVIAS.

El ejecutivo, a través de la asesoría legislativa del MINVU propone aprobar en general el proyecto de Ley, pues en términos generales estima necesaria innovar en esta materia, sin embargo, introducirá cambios en diversos aspectos a través de indicaciones.

La ley Nº 19.537 de copropiedad inmobiliaria está vigente desde el año 1997 donde se crea este nuevo cuerpo legal para la administración de las copropiedades, después de 60 años que veníamos con la ley de venta por piso del año 37. Ha transcurrido sin embargo un lapso importante de tiempo, donde este cuerpo normativo se ha aplicado e incluso modificado, y la realidad inmobiliaria, sobre todo en nuestras grandes ciudades, registra realidades dinámicas, que obligan a adaptar la normativa a aspectos originalmente no considerados.

Este proyecto de ley de fines de 2017, presentado por mensaje del ejecutivo anterior, más bien busca promover la organización social y de alguna manera facilitar los acuerdos y toma de decisiones entre los vecinos. En ese sentido las modificaciones que se proponen, están centradas en la administración de las copropiedades. Las razones expuestas en el mensaje para introducir cambios en la normativa vigente, parecen razonables respecto a su pertinencia, no solo porque representan una cada vez mayor proporción en el parque habitacional, sino también porque esta forma de habitar las ciudades presenta complejidades, tanto de convivencia interna como de inserción urbana, que requieren ser abordadas de manera adecuada.

Establece definiciones claras respecto de cada actor en la administración de la copropiedad; el propio administrador de la copropiedad, el comité de administración y la asamblea de copropietarios.

REPUBLICA DE CHILE
SENADO
Rafael Castro Meza
Abogado. Asesor Legislativo
H. Senador Rafael Prohens E.

Incorpora la posibilidad de que los arrendatarios estén representados o formen parte en la representación de las asambleas de copropiedad siempre y cuando el propietario no se oponga, pero en general no necesita la autorización del propietario.

Plantea la idea de que para tomar decisiones el quórum ya no sea el 75% sino que más bien dos tercios de la copropiedad, como número mucho más representativo.

Finalmente propone agilizar los procesos de toma de decisiones en el contexto de los acuerdos que se tienen que tomar para la administración de las propiedades. Establece el reconocimiento de los condominos sociales como aquellas construcciones que han sido realizadas por el SERVIU o sus antecesores legales, lo que permite que el Estado a través de sus distintos mecanismos y de sus distintos subsidios permita invertir en este tipo de Propiedad Privada, los condominios sociales podrían acceder a subsidios de mejoramiento.

La mayoría de las modificaciones propuestas tienen su origen en diversas (33) mociones de origen parlamentario que estaban en tramitación, y que eran coincidentes en aspectos fundamentales, y en el trabajo de la mesa de trabajo integrada por miembros de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados y de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, del MINVU y de la Biblioteca del Congreso Nacional.

El proyecto innova en tres aspectos fundamentales.

1) **Regulación de la administración y adopción de acuerdos por parte de los copropietarios**.

Se requiere establecer claramente las funciones de cada uno de los órganos vinculados con la administración de los condominios, hacer más simple la adopción de acuerdos entre los copropietarios –posibilitando la participación directa de los residentes no propietarios– y señalar explícitamente los instrumentos disponibles para asegurar el adecuado ejercicio de los derechos y deberes de copropietarios y arrendatarios, como asimismo, de los ocupantes de un condominio, que teniendo o no un derecho personal o

Rafael Castro Meza
Abogado. Asesor Legislativo
H. Senador Rafael Prohens E.

real en la copropiedad residen en ella, o bien, usan sus instalaciones, como invitados de los residentes o trabajadores de los condominios.

2) **Se intenta innovar proponiendo la incorporación de normas destinadas a regular aspectos urbanos y constructivos de los condominios**.

Es positivo que se proponga asegurar la continuidad e integración armónica de nuestras ciudades y que se mejore el acceso a los condominios, promoviendo un funcionamiento equilibrado en términos de servicios, conectividad, transporte y espacios públicos.

3) **Finalmente el proyecto propone un cambio en la estructura de la Ley** para permitir su mejor entendimiento y aplicación, modificando el orden de sus artículos.