

**Minuta resumen de las observaciones realizadas por diversas organizaciones al Proyecto sobre Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Boletín 11.540-14).**

En el presente documento, en primer término, se incorporan las opiniones dadas por las organizaciones que a continuación se señalan, en exposiciones orales y escritas ante la Comisión de Vivienda y Urbanismo del SENADO, durante la discusión en general del proyecto de ley.

AGACECH	Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile
CONFUCH	Confederación Nacional de Uniones Comunales de Juntas de Vecinos de Chile
CACH	Colegio de Arquitectos de Chile
ADOM	Asociación de Directores de Obras de Municipales de Chile
ACHM	Asociación Chilena de Municipalidades
	Agrupación de Dirigentes de Condominios de Vivienda Social
AMUCH	Asociación de Municipalidades de Chile
Carabineros de Chile	exposición General (J) Juan Gutiérrez
CGAI A.G	. Colegio de gestión y Administración Inmobiliaria A.G.

Las observaciones se incorporan ordenadas conforme al articulado del proyecto de ley y se señala si ellas fueron acogidas por el Ejecutivo o algún senador e incorporadas en las indicaciones respectivas; al final del documento se mencionan aquellas que no fueron consideradas.

## **Artículo 1.**

El inciso 2° incluye las “edificaciones destinadas a hospedaje”, pero el proyecto no aborda las problemáticas que se presentan con ellas (problemas de los “apart hotel” y en general, con los arrendamientos por día). **En la indicación 2 de la senadora Aravena se suprime la mención.**

**CCHC** Propone agregar en el inciso 2°, los sitios con proyecto de edificación, galpones, loft, talleres y en general, cualquier unidad vendible. **No hay indicación en este sentido.**

## **Artículo 2.**

**CGAI A.G.** ¿No es mejor ordenar las definiciones por orden alfabético? **No hay indicación en este sentido.**

**AMUCH** Incorporar definición de “potencial edificatorio remanente no utilizado” **No hay indicación en este sentido.**

**N° 3 CGAI A.G** Bienes comunes. El párrafo final presenta contradicciones con lo dispuesto en el artículo 26 inciso 1°. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI A.G** No hay claridad respecto de los bienes señalados en la letras d) y e). **No hay indicación en este sentido.**

Revisar la conveniencia de que se mencionen como bienes comunes los habitáculos de los medidores de distintos servicios que deberían ser mantenidos por la empresas y no por los copropietarios (CONFUCH) **No hay indicación en este sentido.**

**N° 4** Asamblea de copropietarios. **CGAI A.G** Dado que se trata del principal órgano de administración, se debe ser muy cuidadoso en su definición, ya que de lo contrario se pueden ver afectadas las funciones que le son propias. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI A.G** La definición restringe sus funciones, lo que no guarda relación con sus funciones en la ley actual y con otras que se le asigna en el mismo proyecto. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI A.G** En diversos pasajes de la ley se utilizan las expresiones “uso, administración y mantención”. Jurídicamente, la facultad de conservación se encuentra incluida en la de administración. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI A.G** Se utilizan las expresiones “copropietarios, ocupantes o residentes”. Esta última expresión es extraña al resto del proyecto, donde se utilizan las expresiones “copropietarios, arrendatarios u ocupantes”. **No hay indicación en este sentido.**

**N°5 Administrador.** La última frase está demás en la definición. Es obvio que debe cumplir con los requisitos legales. **No hay indicación en este sentido.**

**N° 6 Subadministración. CGAI A.G** Más que definición de “subadministración”, es una definición de “subadministrador”. conforme al artículo 23 la subadministración incluso comprende asambleas de copropietarios. No se entiende la última frase: “si éste corresponde”. **No hay indicación en este sentido.**

**N° 8 CCHC** incorporar en obligación económica “otras erogaciones, tales como las multas, intereses y primas de seguro.” **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** No se aprecia la utilidad del concepto de obligación económica. Es muy restringido. Más bien puede conducir a equívocos al apartarse de su sentido natural y obvio y no guarda en armonía con lo dispuesto en el artículo 37 del proyecto. **No hay indicación en este sentido.**

**N° 11 CCHC** en relación con el 39 debe precisarse que se incluyen los gastos como también los necesarios para financiar gastos de “reparaciones” que se aprueben por asamblea ordinaria de copropietarios. **Hay una indicación (N° 20) de la senadora Aravena que fue retirada.**

**CGAI AG** No es efectivo que solo se forme en la manera que se indica en la definición.  
**N° 12 Copropietarios hábiles.** Lo dispuesto en el artículo 37 del proyecto pone en duda la definición. **No hay indicación en este sentido.**

## **Título II, Párrafo 1°. De los derechos de los copropietarios. (artículos 3 y 4)**

**CGAI AG** La facultad de hipotecar y gravar las unidades debiese estar en este párrafo (artículo 25 del proyecto), al igual que lo dispuesto en el artículo 27 del proyecto, referente a la utilización de las unidades. **No hay indicación en este sentido.**

### **Artículo 5.**

**CGAI AG** En el inciso 1° se debe eliminar la frase “según establezca el reglamento de copropiedad”. Se presta para interpretaciones. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Se debe analizar la conveniencia de la representación de arrendatarios y ocupantes en los términos que propone el proyecto. Se trata de sujetos que son contrapartes del copropietario en un contrato. Incluso, podrían modificar el reglamento de copropiedad y aprobar gastos que luego pueden ser cobrados a los copropietarios. **Hay una indicación de la senadora Aravena**

**CGAI AG** Sin perjuicio de la posibilidad de comunicar al Comité de Administración o al Administrador (parece suficiente que sea por escrito, incluso, vía correo electrónico), debiese bastar con que en el respectivo contrato se establezca expresamente que no se otorga la facultad. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG**

Se pueden utilizar mejores expresiones que “mayoría reforzada”. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG**

En relación a la obligatoriedad de asistir a las asambleas debiera regularse la multa. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI A.G** Incorporar la facultad del administrador de poner término al contrato de arrendamiento, en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG (párrafo 2)** necesidad de mejorar los derechos de los arrendatarios, es demasiado tibio, tal vez vincular con ley del consumidor y entregar facultades legales para la defensa arrendatarios (CONFUCH) **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG**

Acotación de las instancias de votación para el arrendatario u ocupante. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** La nueva ley propone que los arrendatarios puedan tener voz y voto en las asambleas, no estamos de acuerdo en ello, dado que éste al votar, podría gravar con gastos extras al propietario. También podría de igual forma, aprobar gastos contra el fondo de reserva que es patrimonio del propietario, sin que este lo autorice expresamente. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Si se desea una mayor participación de los copropietarios, residentes u ocupante, opinamos que se debe dejar escrito en la ley, el mecanismo de participación y en qué casos puede votar o si se desea mayor participación del propietario, indicar en la ley la multa a la que se expone para aquellos que falten sin causa justificada. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** se estima inconveniente que se permita a los arrendatarios asumir la representación, salvo que el propietario comunique al comité de administración lo contrario. Los intereses de los propietarios y arrendatarios pueden ser contrarios y la mantención y mejoramiento de bienes comunes y las cuotas extraordinarias para financiar gastos son de cargo de los propietarios. **No hay indicación en este sentido.**

**CCHC** Establecer la obligación de los propietarios de registrar sus correos electrónicos ante la administración y si no lo hacen aplicación de multas. Esto para facilitar la comunicación entre la administración y los copropietarios. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 6.**

**CGAI AG** Se utiliza la expresión “obligaciones económicas”, la cual ya criticamos. ¿Solo son obligaciones de los copropietarios las definidas como económicas? **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Sin perjuicio de que celebramos la incorporación de los gastos comunes como crédito de primera clase<sup>3</sup>, estimamos que como técnica legislativa es mejor modificar el artículo 2472 del Código Civil, ya que los créditos contenidos en esta norma prefieren según su orden. Además, el crédito debiese incluir sus intereses. **Hay 2 indicaciones, senadora Aravena ( N° 26) y senador Sandoval (N° 25), en contra de esto, proponen que sea de cuarta clase.**

#### **Artículo 7**

**CCHC** la morosidad por pago de intereses se dice en el proyecto que se devenga el interés que fije el reglamento, debiera incorporarse una norma supletoria que señale “se devengará el máximo interés convencional para operaciones no reajustables en moneda nacional”. **Hay una indicación del Ejecutivo que propuso el 50%.**

**CGAI AG** ¿Qué sucede si el reglamento nada dice respecto del cobro de intereses? **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Tal como lo establecen algunos reglamentos de copropiedad, ¿se puede cobrar multa por no pago de gastos comunes? **No hay indicación en este sentido.**

**Artículo 8 AMUCH** señala debiera incorporarse como materia expresa del reglamento la regulación de los estacionamientos de manera que este establezca normas mínimas sobre uso y circulación de estacionamientos. (en relación al artículo 60) **No hay indicación en este sentido.**

No se obliga a la inscripción de las modificaciones al Reglamento de Copropiedad por parte del Conservador de Bienes Raíces **CGAI A.G.** **Hay una indicación del senador Navarro (N°33)**

Cuando se hacen modificaciones al reglamento, estas debe ser inscritas en el conservador de bienes raíces, porque la ley indica que las modificaciones comienzan a tener vigencia desde el momento de su inscripción. Solicitamos se considere este punto y pedimos a esta comisión, oficiar al conservador de Santiago sobre este tema, pues en esa repartición se están negando a inscribir las modificaciones. **CGAI A.G. Hay una indicación del senador Navarro (N°33)**

**CGAI A.G.** En general, es importante intentar precisar en una sola norma legal las materias que pueden ser objeto del reglamento. Por lo tanto, es conveniente revisar otras normas del proyecto de ley que hacen referencia al reglamento de copropiedad. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI A.G.** Resulta obvio que el reglamento debe estar “de acuerdo a esta ley y su reglamento”, “en el marco de la ley” y “a las disposiciones legales”. Menos comprensible resulta en la letra b) la frase “siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho”, ya que se trata de limitaciones. En general, todas estas frases parecen evidenciar desconfianza hacia la autonomía de la voluntad de los copropietarios. **No hay indicación en este sentido.**

**Artículo 9 CCHC** Parece inconveniente que se rebaje de un 75% a un 66%, porque el proyecto requiere en algunos casos del 75% para lograr acuerdo. Además, puede entorpecer el desarrollo de proyectos en etapas, que no han sido totalmente desarrollados por exigencia de las comunidades. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** ¿Basta que solo contenga las menciones del artículo 8? El primer reglamento, ¿no debiese tener ciertas limitaciones para evitar abusos? El inciso 1° del artículo 29 de la ley actual establece una respecto de los quórum de las asambleas de copropietarios. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** El inciso 2° debiese estar ubicado en el artículo 8 del proyecto. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** ¿La copia del primer reglamento solo debe entregarse al promitente comprador o comprador? ¿Por qué no a adquirentes a otro título? Además, debiese entregarse al adquirente y al primer Administrador con la constancia de su inscripción conservatoria. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Los incisos 4° y siguientes debiesen estar ubicados en una norma aparte, ya que se refieren a materias distintas al primer reglamento. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Entre los documentos mencionados se omiten los contratos, garantías, certificaciones, plan de emergencia, especificaciones técnicas, otros planos, etc. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** En relación con el cuadro del artículo 15 del proyecto se debe aclarar si el porcentaje es dos tercios o 66%, ya que matemáticamente no es lo mismo. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 10.**

**CGAI AG** Nos parece de los aspectos más criticables del proyecto, lo que sin duda ocasionará muchos problemas prácticos, especialmente en cuanto a los titulares de la acción. La fórmula contenida en el artículo 31 de la ley actual parece mucho más recomendable. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 14.**

**CGAI AG** Resulta curiosa la expresión “balance” de ingresos y egresos. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** No se explicita cuando tendrán lugar las asambleas ordinarias. Solo se indica que se “celebrarán, a lo menos, una vez por semestre”. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Hay numerales que presentan ciertas oscuridades. **No señala a cuáles se refiere.**

**CGAI AG** No hay un criterio para ordenar numéricamente las materias objeto de asamblea extraordinaria. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** El número 8 se refiere a la “Administración conjunta de dos o más condominios”, materia que el proyecto no reglamenta a diferencia de la actual ley. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** El artículo no hace referencia a la alteración de derechos en el condominio. Diversas materias de las enumeradas en el artículo 15 pueden incidir en tal alteración, partiendo por una modificación al reglamento. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** ¿El reglamento puede contemplar otras materias objeto de asamblea extraordinaria? **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** El cuadro presenta errores e imprecisiones: no resulta claro si los quórum para adoptar acuerdos es por mayoría de derechos asistentes o de derechos en el condominio,

no se ve como una modificación al reglamento de copropiedad puede incidir en la demolición o reconstrucción del condominio y no se indica nada respecto de la delegación de facultades en el comité de Administración en materias distintas a las indicadas en el número 3). **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** En el caso de las materias de mayoría reforzada, en caso de no reunirse el quórum, ¿podrían ser objeto de una consulta escrita? **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** No se señala cuando habrá lugar a consulta escrita. **No es efectivo, se señala y hay una indicación del Ejecutivo (N° 56) para ampliar los casos en que procede.**

**CGAI AG** ¿Necesariamente la calidad de copropietario hábil debe ser acreditada por un certificado del Administrador? No es lo que normalmente ocurre en las asambleas. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** La infracción señalada en el inciso 5°, ¿a cuál obligación se refiere y a quien se aplica? **Hay una indicación del senador Sandoval (N° 59)**

**CGAI AG** Se debe eliminar la asistencia obligatoria de notario. En el ámbito de la copropiedad el ministro de fe es el Administrador. La asistencia de notario presenta inconvenientes prácticos y económicos para las comunidades. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** También debe poder reducir el acta a escritura pública a quien la asamblea faculte. Título IV. Párrafo 4°. De las citaciones y lugar de realización de las Asambleas. **No hay indicación en este sentido.**

## **Artículo 16.**

**CGAI AG** El encargado de citar debiese ser el Administrador. Es quien lo hace en la práctica. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** La anticipación mínima parece exigua (5 días), especialmente en el caso de las asambleas extraordinarias, ya que se elimina la segunda citación. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** También, se debieran publicar avisos en lugares visibles del condominio. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Lo relativo a la presidencia y “secretario de acta” (cargo que no existe) debiese estar ubicado en una norma aparte. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Si no está el presidente, en primer lugar, debiese presidir otro miembro del Comité de Administración. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 17.**

**CGAI AG** ¿Qué sucede si el reglamento establece un número superior o par de miembros? ¿Puede establecer quórum superiores para sesionar y para adoptar acuerdos? En caso afirmativo, la redacción imperativa de la norma no es la correcta. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Se debe establecer la posibilidad de nombrar suplentes. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** ¿No se indica lo que sucede en caso de vacancia? **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** No se indica quórum para sesionar. **Hay una indicación de La senadora Aravena (N° 64)**

**CGAI AG -** ¿Debe llevar libro de actas? Así se desprendería de otras normas del proyecto. **Efectivamente**

#### **Artículo 18.**

**CGAI AG -** No obstante que el Comité de Administración representa a la Asamblea, es conveniente zanjar si éste puede nombrar y remover al Administrador. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG -** No se comprende bien el verdadero sentido y alcance de la siguiente frase: “por lo que las referencias que en esta ley se hacen al Administrador, solo serán para el caso en que lo hubiere”. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG -** Si se establecen requisitos para desempeñarse como Administrador, tiene más sentido la creación de un Registro Nacional a cargo de una autoridad que verifique su cumplimiento. **Hay una indicación del senador Sandoval (N° 73 ) que incorpora un nuevo artículo.**

**CGAI AG -** ¿Cómo se aplican los requisitos para el caso que el Administrador sea una persona jurídica? **Hay una indicación de la senadora Aravena (N° 68) y también la N° 73 del senador Sandoval.**

**CCHC** El comité de administración si puede remover al administración, debiera poder nombrar también sujeto a ratificación posterior de la asamblea. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 19**

**CGAI AG** No se contempla en este artículo, la designación en empresas de administración y si esta obligación para el administrador remunerado recae también en el representante legal de la empresa y en su administrador delegado. **Hay una indicación de la senadora Aravena (N° 68) y también la N° 73 del senador Sandoval**

**AGACECH** señala que si bien la ley permite que la labor de administrador puede hacerla una persona jurídica, los requisitos establecidos son para personas naturales y no se señala como deben cumplirlos las personas jurídicas. A lo menos las exigencias debieran ser para el representante de la PJ. **Hay una indicación de la senadora Aravena (N° 68) y también la N° 73 del senador Sandoval**

**CGAI AG** Se contempla que para ser administrador remunerado, se debe aprobar un curso de capacitación en administración de condominios, que debe ser impartido por universidades, Instituto Profesional, Centro de Formación Técnica u Organismo Técnico de Capacitación, no especificándose la profundidad de los contenidos y cantidad de horas programáticas. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Proponemos que este sea un curso de un mínimo de 160 horas pedagógicas para todos aquellos que se inserten a la actividad de la administración de copropiedades una vez aprobada esta ley, cuyas horas deben estar distribuidas de la siguiente manera en los siguientes módulos esenciales de aprendizaje: Comprensión de la ley de Copropiedad 30 horas, Conocimiento del Código del trabajo 20 horas, Mantenimiento de equipos 20 horas, Seguridad Integral 20 horas, Contabilidad 40 horas, Administración de la Copropiedad 30 horas. **No hay indicación en este sentido.**

**AGACECH** Propone un piso mínimo salarial para el administrador que es el sueldo mínimo. **No hay indicación en este sentido.**

**AGACECH** En cuanto a la exigencia de “no encontrarse formalizado por los delitos que ahí se indican”, dice que la formalización solo es eso y no debiera establecerse esa exigencia. **Hay una indicación del Ejecutivo (71) de la senadora Aravena (N° 70) y del senador Sandoval (N° 69)**

**CGAI A.G.** Nos parece interesante contar con un registro, y sí estamos de acuerdo que estos estén agrupados bajo un organismo del estado que examine anualmente el comportamiento de los administradores y exista un control de cumplimiento a los

requerimientos de la ley para ejercer la profesión. **En parte es recogida por La indicación del senador Sandoval N° 73.**

**AGACECH** Superintendencia de Comunidades los JPL propusieron la creación de Registro Nacional y de un organismo mediador.

Están de acuerdo con la creación de la superintendencia y que esta lleve el registro de los administradores y los fiscalice y les otorgue un carnet, con 3 categorías

C máximo 50 unidades por comunidad

B máximo 100 unidades por comunidad

A Desde 101 unidades hacia arriba por comunidad **No hay indicación en este sentido.**

**CCHC** Se estima conveniente la creación de un Registro Nacional de Administradores. **es recogida por La indicación del senador Sandoval N° 73.**

**CCHC** Tratándose de administradores que no tengan título profesional se deben efectuar cursos de capacitación técnica. **La exigencia de cursos es para todos y está la indicación N° 67 del ejecutivo..**

**Artículo 20 CCHC** facultades del administrador, debiera agregarse la representación legal de la comunidad y los temas laborales de todo el personal del condominio y ejecutar actos que disponga el comité de administración. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** ¿Sus funciones solo se limitan al “resguardo” y “vigilancia” de “derechos” y “deberes”? Sus funciones van más allá. Incluso, la vigilancia es más propia de otros entes de administración. Por otra parte, los copropietarios, arrendatarios y ocupantes, más que deberes, tienen obligaciones. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** El número 2) utiliza las expresiones “administración y conservación”. En otros pasajes del proyecto se utilizan las expresiones “administración y mantención”. El número 1) también se refiere al cuidado. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Incorporar facultad del administrador de poner término al contrato de arrendamiento, en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios. **No hay indicación en este sentido.**

## **Artículo 22**

**CGAI AG** El proyecto indica que deberá confeccionarse un presupuesto de gasto común anual, creemos que al igual que la Ley 19.537, se debe dar la opción de optar por un sistema de presupuesto o de gasto común devengado que es el que mayoritariamente se usa, cambiando la palabra “deberá por la palabra podrá” y la aprobación del presupuesto

en vez de consultarse a cada copropietario en forma individual, que sea el comité quien lo apruebe o rechace que representa a la asamblea ordinaria con todas sus facultades. Ejemplo extremo: Caso 1.000 unidades, cada copropietario tendría que responder para aprobar o rechazar un presupuesto. **No hay indicación en este sentido.**

### **Artículo 23**

**CGAI AG** ¿Las subadministraciones no pueden contemplar un Comité de Administración? Solo se hace referencia a asambleas. **No hay indicación en este sentido.**

Título V. Párrafo 1°. De los bienes de derecho exclusivo.

**CGAI AG** En atención a lo regulado en el artículo 25 este párrafo debiese llamarse “De la hipoteca y gravamen de las unidades”. **No hay indicación en este sentido.**

### **Artículo 24**

**CCHC** Estima inconveniente limitar la constitución de subadministraciones a 200 unidades, en los de extensión podría ser 300 unidades lo que es coherente con la norma ambiental y en los en densificación no se justifica porque puede provocar que en un edificio existan 2 administración con competencia sobre los mismos bienes comunes. **Hay una indicación del ejecutivo N° 82.**

**CCHC** En razón de lo anterior debiera proponerse una normativa especial para los grandes condominios que tienen mayores dificultades para adoptar acuerdos y medidas y no prohibirlos. **No hay indicación en este sentido; pero se vincula con la indicación N° 82 del Ejecutivo.**

### **Artículo 26.**

**CGAI AG** Esta norma termina siendo más restrictiva que la del artículo 14 inciso 3° de la ley actual. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** No facilita la posibilidad de arrendar, por ejemplo, para los efectos de instalación de antenas y publicidad. **No hay indicación en este sentido.**

### **Artículo 27**

**CGAI AG** En atención a lo dispuesto en este artículo el Título V. Párrafo 3°. Del uso de los bienes de la copropiedad, debiese llamarse “Del uso de las unidades”. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** ¿Las multas comprendidas en este artículo son compatibles con las multas internas del condominio? **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 28.**

**CGAI AG** - Esta norma termina siendo más restrictiva que la del artículo 13 inciso 2° de la ley actual. **No hay indicación en este sentido.**

**CCHC** Respecto de los gastos de mantención debiera especificarse quien es el responsable por las reparaciones mayores, existe duda de que pasa con equipamientos o materiales que han cumplido su vida útil. **Hay una indicación de la senadora Aravena (N° 89)**

**CGAI AG** Perfeccionar las normas referidas a 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. **No hay indicación en este sentido.**

**Artículo 29 CCHC** Las construcciones en bienes de uso y goce exclusivo que se prohíben al igual que el cambio de destino debiera permitirse con autorización del Comité de administración cumplimiento algunos requisitos como no dañar la estética y armonía del condominio y en caso de negativa del comité podría ser resuelto por la asamblea de copropietarios, citada especialmente al efecto. **Hay una indicación del Ejecutivo N° 90.**

#### **Artículo 30**

**CCHC** Actualmente hay un vacío respecto de bienes que se asignan en uso y goce exclusivo, como polígonos, talleres u otro tipo de denominaciones en que cuyo uso o destino no queda claramente definido. En tal caso, el reglamento y los planos debieran especificarlo como por ejemplo si un polígono está destinado a estacionamiento así debiera indicarse, lo mismo con los talleres para evitar conflictos entre los propietarios. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Resulta curiosa la referencia a “terrenos y bienes comunes”. No se puede inscribir cualquier cosa en el Conservador de Bienes Raíces. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** En general, la asignación en uso y goce exclusivo se encuentra deficientemente reglamentada. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 31.**

**CGAI AG** Se debe dejar en claro que el aviso de cobro es el correspondiente a “cada unidad”. **No hay indicación en este sentido.**

### **Artículo 32.**

**CGAI AG** En el inciso 1° se debe eliminar la frase “extendidos en conformidad al acta”, por cuanto provoca confusión. **No hay indicación en este sentido.**

### **Artículo 33**

**CGAI AG** Hay dificultades para la apertura de cuentas corrientes individuales por comunidad. Muchos bancos nos están diciendo que no les abren a comunidades por política de la institución. **No hay indicación en este sentido.**

**AGACECH** es necesario regular la incorporación o eliminación de personas habilitadas para el manejo de las cuentas bancarias, ya que algunos bancos exigen asamblea extraordinaria. La idea es que el comité pueda otorgar dichas facultades. **Hay una indicación de la senadora Aravena N° 91**

Propuesta redacción: (agregar en el artículo 33)

“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, reducidas a escritura pública, en la que conste el otorgamiento o eliminación de facultades bancarias.”.

**CGAI AG** Este artículo debiese estar en otro párrafo. **No hay indicación en este sentido.**

### **Artículos 34**

**CCHC** señala que en caso que un copropietario no pague y provoque perjuicios a la comunidad debe permitirse que se le sancione en forma directa. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** En caso de que la unidad pertenezca a dos o más propietarios, se debe establecer responsabilidad solidaria de los mismos. **No hay indicación en este sentido.**

### **Artículo 36**

**CGAI AG** Corte luz y agua debe consignarse la facultad del administrador con la firma de un miembro del comité para suspender el servicio en forma directa y restringir el acceso a los medidores que otorgan el suministro del respectivo servicio, clausurándolo bajo llave. **No hay indicación en este sentido.**

### **Artículo 37.**

**CGAI AG** No hace referencia al reglamento de la ley. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Se debe analizar con cuidado este artículo, especialmente en lo referente a los apremios. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 38**

**CCHC** Tratándose de condominios con gastos sectorizados, es muy general y debe precisarse para evitar su mal uso, señalando podrá haber gasto común sectorizado en la medida que dentro de un mismo condominio existan claramente unidades con destinos distintos como destino oficina, comercial, residencial. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 39**

**CGAI AG** Consideramos que sería pertinente que se fije en la ley, un % mínimo que permita garantizar el objetivo del fondo y que posteriormente éste pueda ser modificado por asamblea, no pudiendo ser menor al establecido en la ley. **Hay una indicación de la senadora Aravena (N° 97)**

**CGAI AG** 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. **Hay una indicación de la senadora Aravena (N° 97)**

**CGAI AG** No se hace referencia a los recursos provenientes del artículo 26 del proyecto. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Se señala que es materia de asamblea extraordinaria; sin embargo, esta materia no está incluida en los artículos 14 y 15 del proyecto. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** ¿No puede ser fijado también en el reglamento de copropiedad? **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 40**

**CARABINEROS** (Titulo VII seguridad del condominio) plan de emergencia, que se actualiza una vez al año por el comité de administración; Carabineros estima pertinente que les sean entregados, ayudaran en sus funciones policiales, pero señalan que respecto de la facultad que se les entrega de hacer observaciones se trata de funciones propias de bomberos y que esa institución la que debe velar por la fiscalización y cumplimiento por parte de los condominios. Indican que no está prevista ninguna sanción por el incumplimiento de estas obligaciones por parte de los condominios.

Tampoco se establece la obligatoriedad del condominio de acoger las observaciones de carabineros o bomberos, ni el procedimiento de hacer observaciones. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI A.G.** Plan de emergencia, la ley indica que estos deben ser enviados a bomberos y carabineros para su implementación en caso de emergencia. Esto no tiene ninguna lógica por el momento en Chile, pues no se cuenta con algún sistema único que permita acceder a esta información rápida en caso de emergencia. Como comprenderán, ni bomberos ni carabineros andarán con un ejemplar en sus unidades para ocuparlas en caso de emergencia. En reemplazo, proponemos que se instale un código QR en el acceso de cada edificio que contenga la información para escanearla y de esa forma se obtenga de manera más práctica, ágil y rápida. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** ¿Quién debe confeccionar el plan de emergencia? **Hay una indicación del Ejecutivo N° 98**

**CGAI AG** Lo referido a Carabineros y Bomberos parece no operar en la práctica.

#### **Artículo 42**

**CGAI AG** o parece bien ubicado este artículo en este párrafo. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG**¿Cómo se procede en caso en que no sea ubicable ningún miembro del Comité de Administración? **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 43**

**CCHC** La obligación por parte del administrador de contratar pólizas de seguros por parte del administrador en caso que los copropietarios no lo hagan es poco operativa. Propone que cada condominio deba tener un solo seguro colectivo de incendio contratado por el administrador, ya que eso genera economía de escala y evita que en un mismo siniestro existan varios seguros contratados con cobertura distinta y evita en el caso de los créditos hipotecarios en que el acreedor solo toma por el valor residual del crédito no cubra el valor del bien. **No hay indicación en este sentido.**

**CONFUCH** (párrafo 3) se sugiere eliminar frase “salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario”, ello para que los seguros sean más efectivos, ya que en la práctica la letra chica y los largos juicios han impedido que operen adecuadamente. **Hay una indicación de la senadora Aravena (N° 102)**

**CGAI AG** El seguro de incendio debiera ser contratado por el Administrador por todo el condominio, pasando su valor a ser un gasto común. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 44.**

**CGAI AG** Debe aclararse que la competencia del juzgado también alcanza a los arrendatarios u otros ocupantes a cualquier título e, incluso, al propietario primer vendedor. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Bajo ciertos supuestos de incumplimientos a la ley, a su reglamento o al reglamento de copropiedad, debiese contemplarse la posibilidad de demandarse la terminación del contrato de arrendamiento o de la ocupación a cualquier título. Por ejemplo, el caso de los llamados “ocupa” son un problema en diversos países. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Es incorrecta la referencia de la letra c) al artículo 18 del proyecto. **Es efectivo debiera ser al artículo 16; hay una indicación de la senadora Aravena (N° 105) en la que podría modificarse la referencia.**

**CGAI AG** La posibilidad de solicitar información al Conservador de Bienes Raíces, ¿por qué se limita a la situación descrita en la letra e)? **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** La letra f) solo se circunscribe a los copropietarios. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 46.**

**CGAI AG** En la práctica casi no ha operado. **Hay 2 indicaciones del Ejecutivo N° 112 y 114 una del senador Sandoval N° 113, otra del senador Navarro 115 y una de la senadora Sandoval N° 116, para perfeccionar el sistema.**

#### **Artículo 47.**

**CGAI AG** Debiese regularse un procedimiento de ejecución del acuerdo. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 51.**

**CGAI AG** La inscripción, además, debiese contener la identificación del respectivo derecho real, el estado civil, régimen matrimonial del titular y nombres y apellidos del cónyuge. También, debe contener la identificación del tipo de condominio. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 54:**

**CACH** estima que la exigencia de cumplir con tamaño predial afecta a un sin número de ciudades, cuya subdivisión predial es de antigua data y de distintos tamaños y donde un 70% de las áreas urbanas los conforman terrenos inferiores a los que los planos reguladores han establecido como superficie predial mínima. Solicita eliminar dicha exigencia. Señalan que también afecta la posibilidad establecida en el artículo 79 **No hay indicación en este sentido.**

**AMUCH** concuerda con la opinión del CACH y solicita se clarifique si las exigencias se aplican a los condominios tipo B o no. **No hay indicación en este sentido.**

**Artículo 55:** Que establece que en el diseño de los condominios en terrenos de más de 2 há para garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la trama urbana, el CACH señalan que sería adecuado, dada la complejidad del tema, incorporar la obligatoriedad de un revisor independiente. **No hay indicación en este sentido.**

**ADOM** Debe ser obligatorio, favorece la conectividad de la ciudad y es coherente con la ley de transparencia del mercado de suelo. **Hay 2 indicaciones del Ejecutivo N° 122 y 123.**

#### **Artículo 56**

**CCHC** Cada copropiedad en su reglamento o en asamblea debiera poder resolver que construcciones se pueden levantar cumpliendo con el IPT. **No hay indicación en este sentido.**

**Artículo 57:** CACH señala que no se entiende que es “potencial edificatorio remanente no utilizado”, ya que en condominios tipo b) no necesariamente hay edificios sino que la mayoría de las veces se trata de terrenos de dominio exclusivo. **No hay indicación en este sentido.**

**AMUCH** propone que se defina que se entiende por potencial edificatorio remanente. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 58.**

**CGAI AG** Las circunstancias previstas en el artículo 26 solo se refieren a bienes comunes.

#### **Artículo 60**

**CONFUCH** se debe clarificar como operara la exigencia de estacionamientos establecida cuando no haya plan regulador, esto vinculado a los getos verticales. **No hay indicación en este sentido.**

**AMUCH** señala que la regulación de los estacionamientos también sea parte de los Reglamentos de Copropiedad, contemplándose de manera ordenada normas mínimas sobre uso y circulación de estacionamientos. (incorporar en artículo 8) **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI A.G.** En general cada proyecto inmobiliario debería contar con al menos 1 estacionamiento por unidad dado que hoy el parque automotriz crece cada día más y creemos también que se debería de incrementar la cantidad de estacionamientos de visita que siempre son insuficientes y esto acarrea trastornos en la zona urbana del entorno al edificio. (Vehículos mal estacionados, tacos en la vía pública por vehículos detenidos en segunda fila, etc.) **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI A.G.** No estamos de acuerdo en que se enajenen los estacionamientos de visitas (Art. 60, parte final), dado que siempre son insuficientes en los edificios. **No hay indicación en este sentido.**

**CGAI AG** Conforme al inciso 4°, los estacionamientos de visitas podrían enajenarse (no se hace referencia a la posibilidad de arrendarse, cederse la tenencia o gravarse) y asignarse en uso y goce exclusivo. **No hay indicación en este sentido.**

**CCHC** Respecto de los estacionamiento personas con discapacidad propone que además de poder ser asignados temporalmente en uso y goce exclusivo a otros propietarios cuando no sean requeridos por personas con discapacidad, también puedan ser destinados a estacionamientos de visitas. **No hay indicación en este sentido.**

**CCHC** Los estacionamientos que exceden la cuota mínima debieran ser de libre enajenación, pero podría autorizarse a vender a los dueños de las unidades del condominio o a terceros, norma que no podrá ser modificada sin el acuerdo de un 90% de los copropietarios el condominio. Lo anterior porque existen inversionistas y por un simple acuerdo de la asamblea se impide poder darlos en arrendamiento a terceros ajenos al edificio en circunstancias que el reglamento de copropiedad conforme al que compraron lo permitía. **No hay indicación en este sentido.**

#### **Artículo 65 condominios de viviendas sociales**

**CGAI A.G.** Quizás sería conveniente que se haga una ley solo para viviendas sociales dado que en la práctica, estas tienen problemas y realidades muy distintos al resto. **No hay indicación en este sentido.**

**ADOM** propone respecto del Título XII de Condominios de viviendas sociales incorporar nuevos incisos al final del artículo 65, para hacerse cargo de la necesaria mantención de los condominios. **No hay indicación en este sentido.**

*Nuevos incisos propuestos:*

*"Para efectos de precisar el destino de los bienes comunes en los CVS, en conjunto con la solicitud de permiso de edificación del proyecto, la Dirección de Obras revisará la existencia de un Proyecto de obras complementarias de habilitación de los bienes de dominio común, en el caso que la copropiedad comience a ser habitada sin que estos se encuentren construidos. En el caso de que estas obras complementarias estén totalmente construidas no será requisito la presente exigencia.*

*El proyecto de obras complementarias detallará con antecedentes técnicos e imágenes gráficas explícitas consistentes en plano general de obras complementarias de habilitación de espacios comunes, incorporando como mínimo lo siguiente: áreas verdes, equipamiento de mobiliario urbano, iluminación de espacios comunes, sede y bodega para el funcionamiento de la copropiedad con sus respectivos servicios sanitarios, cierras interiores, incorporando los elementos normativos de accesibilidad universal. El Proyecto se conformará por los siguientes antecedentes: a) Plano de planta general escala 1/100 como planimetría mínima, sin que esto excluya la posibilidad de ser requerido a aumentar la información planimétrica para ejecutar estas obras. b) Especificaciones Técnicas detalladas del proyecto, incluyendo sus instalaciones.*

*c) Presupuesto de construcción de las obras. d) Imágenes gráficas tridimensionales del proyecto, formato Carta, impreso en color. e) Carta Gantt de ejecución de las obras complementarias por etapas.*

*Así mismo, las obras de mantención de las redes de servicios, y los bienes comunes o sus partes, que sufren deterioro por uso, por obsolescencia o por pérdida de propiedades mecánicas o geométricas en los materiales de construcción, serán registrados en un Plan de Mantención de las redes de servicios y elementos que forman parte de los bienes comunes , cuyo legajo de antecedentes se adjuntará a la solicitud del permiso de edificación, cuya existencia será revisada por la Dirección de Obras. El plan considerará la mantención periódica de los elementos existentes al momento, y las que se deriven de la implementación del Proyecto de obras complementarias de habilitación de espacios de bienes comunes.*

*El Plan se conformará por los siguientes antecedentes: a) Plano de planta general escala 1/100 como planimetría mínima y juegos de planos completos de todas las instalaciones de redes de servicio del condominio. b) Especificaciones Técnicas detalladas del proyecto, incluyendo sus instalaciones. c) Presupuestos de mantención. d) Imágenes gráficas tridimensionales del proyecto, formato Carta, impreso en color. e) Carta Gantt de ejecución del plan de mantención a 5,10,15,20 años .*

*Las obras complementarias y de mantención, precedentemente explicadas, serán financiadas por el Ministerio de Vivienda acorde a la carta Gantt informada en el expediente de edificación aprobado y recibido por la Dirección de Obras. El plazo de implementación rige desde la fecha en que emita la Resolución de Copropiedad Inmobiliaria por parte de la Dirección de Obras, razón por la cual el Ministerio deberá incluir en su presupuesto anual el financiamiento suficiente para este efecto. Los copropietarios podrán aportar económicamente a estos mejoramientos por una fórmula que determinará el reglamento de copropiedad.*

*En conjunto con lo anterior el Ministerio de Vivienda, o a quien designe para el efecto, contratará un Administrador Mayor de CVS, quien puede administrar varias copropiedades de varias comunas simultáneamente. Las funciones del Administrador Mayor son: a) mantener la vigencia del Registro Municipal de CVS, el funcionamiento de las Juntas de Propietarios, los Comités de Administración y a los Subadministradores y Administradores. b) Supervisar el cumplimiento de los planes de habilitación de espacios comunes. c) Supervisar el cumplimiento de los Planes de Mantención. d) Verificar y poner en conocimiento de las autoridades las denuncias de los vecinos ante las instancias administrativas o judiciales que correspondan. e) Mediar en conflictos sencillos entre copropietario y Comité de Administración. f) Denunciar al JPL las infracciones de los copropietarios que cometan las siguientes infracciones:*

- a) Ruidos molestos sobre las 21 hrs.*
- b) Abandono de mascotas al interior de los inmuebles.*
- c) Ocupación o uso no previsto de los bienes de dominio común.*
- d) Intervenir con cambios no autorizados en los bienes de dominio común.*

*Los copropietarios de bienes en uso y goce exclusivo de CDS, tipo A, de conjuntos de vivienda en extensión, podrán por una vez ampliar hasta un máximo de 12 m<sup>2</sup> de superficie abierta, o semi abierta, respetando los colores y morfología de la vivienda original, sin que le sea obligado cumplir con los requisitos del art. 5.1.4. de la OGUC, debiendo simplemente declarar ante la DOM la construcción. (modificación OGUC respectiva)"*

**Artículo 75:** ADOM propone cambiar "optativa" por "obligatoria" **No hay indicación en este sentido.**

**Artículo 79,** CACH señala que está de acuerdo con la densificación predial, pero estima que se contradice con la norma del artículo 54, referido al tamaño predial mínimo. **No hay indicación en este sentido.**

AMUCH propone considerar la posibilidad de regularización de aquellas viviendas construidas antes de la entrada en vigencia de la Ley, en cuyo caso, sería recomendable consagrar en un artículo transitorio dichas circunstancias. **No hay indicación en este sentido.**

**Artículo 83.**

**CGAI AG** Se señala que la presente ley se aplica a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley N° 6.071, pero nada se dice respecto de los condominios acogidos a la Ley N° 19.537. **Hay una indicación del Ejecutivo N° 158**

**CGAI AG** ¿Cuáles son los derechos de uso y goce exclusivo legalmente constituidos en conformidad a la Ley sobre Propiedad Horizontal? **No hay indicación en este sentido.**

**Disposiciones transitorias. Artículo primero.**

**CGAI AG** No hay claridad respecto de los condominios que deben “dotarse” de un reglamento.

**Materias no consideradas en el proyecto ni en las indicaciones que, en opinión de los invitados, debieran incorporarse en el proyecto de ley.**

**CCHC Condominios de propietario único (típico de arriendo) se propone que el tome sus propios acuerdos y lo reduzca a escritura pública como el 427 de Código de Comercio en Juntas de accionistas de sociedad por acciones.**

**CCHC Normas especiales para condominio de centros comerciales o grandes unidades de negocio (parque industrial), considerar dar flexibilidad para tomar acuerdos en especial sobre remodelaciones, se propone un 50% de los copropietarios para las obras de construcción o mejoramiento.**

**CCHC Creación fondo indemnización por años de servicios, equivalente al 4% de los sueldos de los trabajadores que se cobre conjuntamente con los gastos comunes ordinarios.**

**CCHC Multas debieran constituir título ejecutivo**

**CGAI AG Revisar la naturaleza jurídica de los condominios, dado que al igual como lo prescribe el artículo 545 inciso 1° del Código Civil en relación a las personas jurídicas, 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.**

**CGAI AG Regular la responsabilidad patrimonial del condominio y de los copropietarios ante terceros.**

**CGAI AG Regular la administración conjunta de condominios.**

**CGAI AG Se aborda de manera incompleta el traspaso de la administración por parte del propietario primer vendedor a los copropietarios.**

**CGAI AG 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.**

**CGAI AG** Límite de ocupantes, para el uso adecuado de las unidades de departamentos habitacionales, si son creados para una, dos o más personas, que haya un límite de ocupante por metro cuadrado. De lo contrario la problemática es inmanejable, exceso de personas usando el ascensor lo que ocasiona largas colas y un sobreuso de estos, vías de evacuación insuficientes para la cantidad de personas viviendo o transitando en el edificio y peso excesivo por piso por enseres y personas adicionales a las consideradas para su uso.

**ADOM** Clarificar lo relativo a la superficie de la unidad vendible, señalando que es la que 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 interior de la unidad., esto en relación al numeral 1 inciso 1 del artículo 5.1.11 de la OGUC que señala que la superficie construida será la medida desde las caras exteriores de los muros de las superficies cubiertas, lo que entra en contradicción con la aplicación de copropiedad en que los muros interiores y exteriores son bienes comunes.

**AMUCH** Fortalecimiento de las instituciones garantizará la plena aplicación de la ley. En lo que concierne a los roles de las instituciones vinculadas a la nueva regulación, resulta clave indicar el necesario 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.

Al mismo tiempo, es relevante fortalecer el rol de las administraciones comunales a través de mecanismos que nos permitan cumplir adecuadamente nueva ley de copropiedad. Ahora bien, si bien bajo una perspectiva administrativa, la mayoría de los municipios se encuentran capacitados para dar cumplimiento a las obligaciones que establece la Ley, tal como constantemente se ven enfrentados a asumir, es un hecho previsible que no todos los municipios se encuentran en las mismas condiciones económicas que les permitan alcanzar el mismo rendimiento .

Es por ello que hacemos un llamado a 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, si queremos dar un paso consecuente hacia la modernización de la gestión municipal, es deber considerar la inyección de recursos económicos y tecnológicos que nos permitan avanzar a todos, disminuyendo efectivamente las brechas locales, para poder contar con la capacidad funcionaria necesaria, y la instrucción debida en esta materia.

**AMUCH** Fortalecimiento de las Direcciones de Obras Municipales, elevando su categoría a

unidad mínima municipal especializada.

En relación al punto anterior, siendo las Direcciones de Obras Municipales las naturalmente competentes de 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, consideramos 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 LOC de Municipalidades.

**AMUCH Capacitación de los funcionarios municipales:**

En vista de las nuevas obligaciones que debemos asumir a nivel local, es dable recomendar a las Municipalidades que, en el proceso de vigencia de esta futura Ley, se considere la necesaria capacitación de los funcionarios municipales de todo nivel, no solo en el área de obras municipales, sino también en el ámbito social y jurídico, construyendo bases sólidas para un servicio municipal integral que atienda debidamente a sus vecinos, desde la entrada al municipio hasta que obtienen un resultado concreto. Para eso trabajamos y contribuimos diariamente a resolver sus necesidades reales.

**AMUCH 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, es posible visualizar a los copropietarios como los primeros llamados a solucionar por medio del dialogo sus diferencias en las asambleas, debiendo fijar reglas claras de convivencia en sus Reglamentos de Copropiedad.

Visualizamos 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.

Dado que muchos magistrados no cuentan con la expertiz necesaria para resolver los conflictos de esta naturaleza, haciendo que el acceso a la justicia se complejice más aun al evidenciarse una notable judicialización de los conflictos entre vecinos, lo cual sobrecarga la distribución de causas en dichos tribunales, no pudiendo garantizarse una resolución oportuna de sus conflictos. Sumado a ello, es propio considerar que por disposición de la Corte de Apelaciones respectiva se fija la asistencia de los Jueces de Policía Local, no obligando a los jueces a constituirse todos los días en el tribunal.

Es por todas estas circunstancias planteadas, que estimamos atendible presentar algunos aportes sobre la resolución de conflictos en esta materia:

- a) En primer lugar, considerar la capacitación de los copropietarios, para que sean educados sobre cómo solucionar sus diferencias a través de mecanismos autocompositivos, previo a judicializar un conflicto.
- b) En segundo lugar, entregar el conocimiento de los conflictos suscitados entre privados en el marco de la Ley de Copropiedad, a los Tribunales Civiles, descongestionando a los Juzgados de Policía Local de materias de mayor complejidad.

**AMUCH** Obligaciones impuestas a las Municipalidades, requieren del necesario financiamiento previo: Atendiendo a la serie de obligaciones impuestas a las administraciones comunales, y que se relacionan directamente con la implementación de este nuevo cuerpo normativo, es deber recordar lo establecido en el artículo 4 de la LOC Municipalidades que consagra que cualquier nueva función o tarea que se le asigne a los municipios deberá contemplar el financiamiento respectivo.

**AMUCH** Creación de Tribunales Contenciosos Administrativos, a fin de salvaguardar los derechos de las personas que litigan con el Estado:

Dado que la Ley de Copropiedad se vincula a los copropietarios con la actuación de la Administración del Estado, estimamos de toda relevancia y pertinencia considerar la creación los Tribunales Contenciosos Administrativos, a través de los cuales se garantice el acceso a la justicia con pleno respeto y garantía de los derechos de las personas que litigan con el Estado. En este sentido, y siendo de toda lógica que ante un conflicto entre partes (Administración - Administrados) las sedes de Policía Local y Civiles no son las sedes que por la naturaleza de su competencia les correspondan resolver los litigios entre las personas y el Estado, es que estimamos del todo contingente presentar nuestras consideraciones en esta instancia legislativa, para que la creación de los Tribunales Contencioso Administrativo se constituyan en una sede especializada en este tipo de materias, tal como consta en el Derecho Comparado.

#### **AGAI AG** Megaproyectos

##### **Manejo de grandes volúmenes de desechos (Basura)**

La actual normativa laboral prohíbe que los trabajadores trasladen peso mayor a 25 kilos y los contenedores en las administraciones son de gran tamaño, de 300 o más hasta 1.100 litros cúbicos. Normalmente estas salas de basura están en los subterráneos, por lo que hay que sacarlas por ramplas de acceso hasta la calle, lo cual involucra salir por la zona de circulación de los vehículos, lugares que son contaminados con residuos líquidos y olores que quedan en el ambiente. Normalmente tampoco existe un espacio pensado para acopiar la basura o que el camión recolector se estacione adecuadamente para recibir la carga. La solución a todo ello es que en los proyectos inmobiliarios se contemple el manejo adecuado de la basura, con sistemas que permitan sacarla desde su acopio a la calle, quizás un montacargas que la saque a la superficie y que este cerca del lugar para

entregar la basura al camión y que la municipalidad respectiva exija un espacio privado o permita un espacio público a cada edificio, para el retiro adecuado de los desechos.

#### Ascensores

Los proyectos habitacionales consideran una cantidad de ascensores de acuerdo a la cantidad de residentes del edificio, su capacidad de uso y la velocidad de movimiento. Sin embargo al no existir una restricción de uso por metro cuadrado de la unidad, se sobre exige en su funcionamiento, por lo cual se producen mayores desgastes que obligan a realizarle mantenencias más frecuentes, lo que significa tener detenido muchas veces al mes algún ascensor. Si a esto, en los edificios que son de más de 200 o 300 unidades, se le suma la frecuencia de las mudanzas, tenemos otro ascensor detenido solo para estos efectos. Es necesario que se contemple en los megaproyectos al menos un montacargas o ascensor adicional, solo para las mudanzas.

#### Instalaciones para trabajadores

Se debe regular la existencia de espacios adecuados para los trabajadores. Los proyectos inmobiliarios no consideran la existencia de espacios adecuados para dar cumplimiento a la ley laboral que son exigibles en toda comunidad, tales como: que tengan un lugar para almorzar, baños con ducha diferenciados por sexo y sala para cambiarse de ropa, lo que provoca problemas de administración y lo peor, la discriminación de trabajadoras mujeres, dado que fundamentalmente se piensa en la contratación de hombres por esta problemática expuesta. La recepción final del edificio, debería estar condicionada a que los proyectos cumplan con estas normativas que deben nacer con la construcción.



Jeannette Tapia Fuentes

Santiago, Noviembre 26 de 2018.-