

Conclusiones del Seminario sobre modificación a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (enero 2016)

Verónica de la Paz Mellado



Principales aspectos

Se estructuró en base a un plenario con tres temas centrales y talleres para cada uno de ellos. Adicionalmente se había remitido una encuesta a los participantes, cuyos resultados también fueron parte del debate.

- ✓ ¿Cómo influye en nuestras ciudades la Ley 19.537? Luis Eduardo Bresciani L. Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano.
- ✓ La toma de decisiones y la participación en la copropiedad. Diputada Maya Fernández A.
- ✓ Rol del Estado en el Régimen de Copropiedad. Enrique Rajevic M.

¿Cómo influye en nuestras ciudades la Ley N° 19.537?

Principales aspectos planteados:

- Necesidad de revisar 20 años de vigencia de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- 20 % de la población vive en copropiedad. 1 de cada 4 chilenos.
- La copropiedad actualmente no es solo una forma de organización de una comunidad sino una forma urbana.
- La copropiedad tiene consecuencias urbanas.

Consecuencias urbanas

- Los condominios generan un cambio en la forma de habitar y gobernar las ciudades.
- La copropiedad no solo se expresa en edificios de departamentos, tiene otras formas como barrios cerrados, usos mixtos: viviendas comercios, sectores industriales.
- Ámbitos en que las necesidades de la copropiedad son diferentes: Centros comerciales u otras formas de comercio asociativo.

- Principales efectos urbanos:

Segregación urbana y exclusión

Privatización del Espacio Publico

Combinación de variables de dimensión, superficie y cantidad de unidades.

Responsabilidades de los espacios comunes equivalentes a los municipios en tamaño y complejidad.

Limitaciones en la accesibilidad urbana

Las definiciones se regulan desde el ámbito privado sin sentido de lo público (Analogía con lo educacional).

Efectos en el funcionamiento del transporte, movilidad y accesibilidad a los bienes publicas y al equipamiento

Control social como una forma de exclusión de algunas personas en algunos lugares.
La seguridad privada por sobre la construcción de la ciudad.

Gobernabilidad privada: nuevas reglas y obligaciones de convivencia.

Desafíos en materia de copropiedad

- **Integración urbana**

Como garantizar que los condominios aseguren accesibilidad, espacio público y otros derechos urbanos.

- **Integración social**

Como reducir los niveles de exclusión y promover la creación de tejido social.

- **Gobernabilidad interna**

Obligaciones, regulaciones y limitaciones en el funcionamiento de la copropiedad.

- **Aportes al espacio público**

Como las copropiedades aportan a la construcción de las áreas urbanas.

Observaciones del Taller

- Límites al tamaño de las copropiedades. (condominios de 1.000 unidades, mezclas de tipologías)
- Impacto de la construcción de un condominio en un barrio (alta densidad), por ejemplo: estacionamientos.
- La construcción de grandes condominios en etapas: evitar cesiones para equipamientos, áreas verdes, etc.
- Construcción de barrios en base a copropiedad (Principalmente tipo A).
- Necesidad de establecer estándares urbanos al interior de los condominios.

- Atribuciones y responsabilidades de los proyectistas, (principalmente en los condominios tipo A en extensión). El diseño no resuelve la funcionalidad del condominio: accesibilidad de emergencia, estacionamientos de visitas, control de espacios comunes, costos de mantención, etc.
- Ley de Copropiedad: ¿instrumentos para enajenar unidades o una herramienta de diseño urbano?
- Responsabilidades de los condominios sobre el espacio público (Parte es abordado mediante la Ley de Aportes).
- Emplazamiento de los condominios, no como fórmula de densificación urbana sino como forma de crecimiento en extensión (precio del suelo).

Toma de decisiones y participación de la comunidad

- Necesidad de mejores ámbitos para promover la participación ciudadana.
- Proyecto de disminución de los quórumos para facilitar los acuerdos e incentivar la participación de quienes si asisten, especialmente en materias que no alteran los derechos de propiedad.
- Falta de integralidad de los instrumentos de planificación.
- Situación de los arrendatarios. (Participación con autorización de los arrendatarios).

Otros temas relevantes en este ámbito son:

- Personalidad jurídica de las comunidades.
- Registros de los comités de administración.
- Registro de los administradores

Francia contempla que las comunidades cuentan con personalidad jurídica, con derechos y obligaciones, entre ellas las tributarias.

Colombia también tiene personalidad jurídica y son consideradas entidades sin fines de lucro y figura de “Revisor Fiscal”

Colombia, copropietario o administradores no profesionales con póliza de seguro.

España, copropietario o tercero con calificación profesional y registro.

Francia copropietario o administrador profesional con póliza de seguro.

México administrador copropietario o profesional con curso aprobado de la Procuraduría Social.

Observaciones del panel

Asambleas y quórum:

- Distinguir tipos de quórum por temas, entre condominios sociales y no sociales.
- Multas por incumplimiento de la participación.
- Normar participación de arrendatarios en determinadas materias.
- Separar la forma social de la física: existencia de subunidades o de asambleas menores (Tercer tipo de asambleas).
- Uso de las tecnologías.

Colombia, 6 tipos de asambleas, quórum general mayoría simple, materias excepcionales 75%.

España, un tipo de asambleas, anuales o a convocatoria de presidente o 25% de copropietarios.
Quórum: 1/3 y 3/5 según la materia.

México, dos tipos de asambleas. Quórum mayoría simple salvo materias específicas que indiquen otro tipo de mayoría .

Condominios sociales

- Homologar los actos constitutivos de la copropiedad entre los municipios.
- Aporte económico de los organismos públicos: dualidad entre la posibilidad y la real inversión en los condominios.
- Distinciones entre condominios sociales y no sociales: situación de la “clase media”.
- Continuidad entre el proceso de postulación y el funcionamiento del condominios: las cooperativas como alternativa.
- Rol de los municipios en el fortalecimiento de los condominios sociales.

Administración de los condominios.

- Necesidad de distinguir la situación de las comunidades con unidades con usos distintos.
- Facultades de los jueces de Policía Local, incluso para resolver por sobre la norma.

México, contempla existencia de condominios de interés social, dispuesta por la autoridad por condiciones socioeconómicas de los habitantes.

Tipos de condominios según sea vertical u horizontal y destino.

Colombia, España y Francia la distinción dice relación con tipos de destinos

Rol del Estado en el Régimen de Copropiedad

- Recabar propuestas para el mejoramiento del régimen jurídico que rige la copropiedad inmobiliaria.
- Inicialmente la copropiedad fue una forma de regular el crecimiento en densificación y no en extensión como ocurre en la actualidad.
- Forma de organización de los espacios comunes que son propiedad privada con la posibilidad de excluir a un parte de la comunidad.
- Posibilidad de privatizar parte del espacio publico: Posibilidad que otorgo la LOCM al permitir el cierre de pasajes y calles: cuestionamiento a la ciudad abierta / seguridad.

Roles de los organismos públicos

Organismo	Área	Roles
MINVU		Rol Normativo: <ul style="list-style-type: none"> • Dictación de leyes. Ley de Copropiedad Inmobiliaria. • 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	<ul style="list-style-type: none"> • Dicta instrucciones en el ámbito de las autorizaciones municipales.
	SERVIU	En el ámbito de los condominios sociales: Disponer de recursos para la intervención en los bienes comunes Designar una administrador provisional
Gobiernos regionales		En el ámbito de los condominios sociales: Disponer de recursos para la intervención en los bienes comunes.
Municipios		Cumplir el rol de árbitro arbitrador. Designar una administrador provisional
	Direcciones obras municipales	Aplicación de la norma y aplicar el régimen de copropiedad.
	Juzgados de Policía Local	Competentes en materia de conflictos vecinales tanto entre copropietarios como de estos con el administrador.
	Unidades de copropiedad inmobiliaria	En el ámbito de los condominios sociales: Atención de conflictos de manera extrajudicial y además prestar asesoría a los condominios en la organización como copropietarios.

Otros aspectos

- Distinción entre financiar obras y financiar funcionamiento.
- Cuestionamiento respecto de destinar fondos publico a un espacio privado.
- Distinción entre viviendas sociales y familias vulnerables, ej.: adultos mayores.
- Desafío de la participación: fortalecimiento del sentido de comunidad o rebaja de quórums.
- Fiscalización:
Municipio puede mediar pero no resolver.
Judicialización (mayores plazos y costos) / Otras alternativas: Superintendencia/SERNAC

México,
Procuraduría
social, órgano
publico que entre
otras materias
aborda la
resolución de
controversias.

Observaciones del panel

- Capacitación: rol del Estado.
- Alternativas para la solución de conflictos: fortalecimiento de la mediación /institucionalidad(Justicia vecinal)
- Actores estatales: Rol municipios, Ministerio Desarrollo Social, Superintendencia.
- Rol de los administradores, registro municipal.
- Mantención de espacios comunes.

Principales resultados de la encuesta

Evaluaciones generales:

- 94,1% señala la necesidad de modificar la Ley de Copropiedad.
- 65% comparte la aseveración de que la Ley de Copropiedad no se respeta.
- 59% señala que es una norma de difícil comprensión.
- 93% opina que es una norma cuyos alcances no son conocidos por quienes habitan en copropiedad.

Características de los condominios:

Respecto de los condominios A y B

- 47% señala que es de fácil reconocimiento.
- 62% esta de acuerdo con su utilidad.
- 92% coincide en la necesidad de establecer otro tipo de diferenciaciones.

Respecto de las normas urbanísticas

- Un 80% considera que es necesario definir una superficie máxima de los condominios.
- 73% cree que debería regularse el número de unidades.
- 85% opina que deberían exigir normas específicas a los condominios de vivienda social.

Administración de los condominios

Quórum:

- 41% señaló que son inadecuados; un 25% esta de acuerdo o muy de acuerdo con ellos.
- 68% opina que los quórum existentes no facilitan la toma de decisiones.
- Respecto a la necesidad de modificar los quórum existentes, (3 preguntas relacionadas) existe mayoría respecto de necesidad de rebajarlos para ambos tipos de asambleas pero existen similares porcentajes respecto de su importancia para asegurar los derechos.
- 47% esta de acuerdo con la existencia de dos tipos de asambleas.

Asambleas y formas de participación.

- 57% opina que las asambleas son una forma poco eficiente de participación.

Sobre otras formas de participación:

- 47% esta de acuerdo o muy de acuerdo que es relevante adoptar acuerdos en asambleas.
- 90% opina que los medios tecnológicos pueden aumentar el nivel de participación.(teléfono celular o correo electrónico)

Rol de los arrendatarios:

- Un 82% opina que pueden participar en asambleas ordinarias.
- 63% opina que pueden hacerlo en decisiones que no afecten derechos de la copropiedad.

Sobre los administradores:

- 84% opina que deberían contar con un registro.
- 86% cree que deberían tener certificaciones habilitantes.
- 50% cree que la gestión del registro debería ser de responsabilidad de los municipios.

Rol del Estado:

- 81% opina que debería haber un órgano que fiscalice el cumplimiento de la Ley.
- 92% cree que los municipios deberían contar con una unidad especializada.
- 59% opina que los Juzgados de Policía Local son efectivos para resolver conflictos.

Sanciones

- 97% opina que se deberían establecer sanciones
- 82% opina que estas sanciones deben existir particularmente respecto de los gastos comunes.

Condominios sociales

- 74% de los encuestados estima pertinente la distinción los condominios sociales y no sociales.
- Un 74% opina que es difícil identificar a quienes apoyan a los condominios sociales en los municipios.
- 85% cree que los condominios de vivienda social deberían tener características y exigencias específicas.



Muchas gracias