



Biblioteca del Congreso Nacional de Chile

Historia de la Ley

Nº 19.537

Sobre Copropiedad Inmobiliaria.

16 de diciembre, 1997

Téngase presente

Esta Historia de Ley ha sido construida por la Biblioteca del Congreso Nacional a partir de la información proporcionada por el Sistema de Tramitación de Proyectos del Congreso Nacional (SIL).

Se han incluido los distintos documentos de la tramitación legislativa, ordenados conforme su ocurrencia en cada uno de los trámites del proceso de formación de la ley, en ambas Cámaras.

Se han omitido documentos de mera o simple tramitación, que no proporcionan información relevante para efectos de la Historia de Ley, como por ejemplo la cuenta en Sala o la presentación de urgencias.

Para efectos de facilitar la impresión de la documentación de este archivo, al lado izquierdo de su pantalla se incorpora junto al índice, las páginas correspondientes a cada documento, según la numeración del archivo PDF.

La Biblioteca del Congreso Nacional no se hace responsable de las alteraciones, transformaciones y/o del uso que se haga de esta información, las que son de exclusiva responsabilidad de quienes la consultan y utilizan.

INDICE

1. Primer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados	4
1.1. Mensaje Presidencial	4
1.2. Primer Informe Comisión de Vivienda	23
1.3. Discusión en Sala	79
1.4. Segundo Informe Comisión de Vivienda	108
1.5. Discusión en Sala	140
1.6. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora	157
2. Segundo Trámite Constitucional: Senado	180
2.1. Primer Informe Comisión de Vivienda	180
2.2. Discusión en Sala	262
2.3. Boletín de Indicaciones	269
2.4. Segundo Informe Comisión de Vivienda	289
2.5. Discusión en Sala	391
2.6. Discusión en Sala	423
2.7. Discusión en Sala	443
2.8. Discusión en Sala	458
2.9. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen	503
3. Tercer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados	526
3.1. Informe Comisión de Vivienda	526
3.2. Discusión en Sala	545
3.3. Oficio de Cámara de Origen Cámara Revisora	559
4. Trámite Comisión Mixta: Senado- Cámara de Diputados	561
4.1. Informe Comisión Mixta	561
4.2. Discusión en Sala	626
4.3. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora	627
4.4. Discusión en Sala	628
4.5. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen	630
4.6. Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo	631
5. Trámite Tribunal Constitucional	657
5.1. Oficio de Cámara de Origen a Tribunal Constitucional	657
5.2. Oficio de Tribunal Constitucional a Cámara de Origen	658
6. Trámite de Finalización: Cámara de Diputados	689
6.1. Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo	689
7. Publicación de Ley en Diario Oficial	715
7.1. Ley N° 19.537	715

MENSAJE PRESIDENCIAL

1. Primer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados

1.1. Mensaje del Ejecutivo

Mensaje de S.E. el Presidente de la República. Fecha 08 de Junio, 1995. Cuenta en Sesión 07, Legislatura. 331.

Mensaje de S.E. el Presidente de la República. Proyecto de Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria (boletín N° 1627-14).

“Honorable Cámara de Diputados:

En uso de mis facultades constitucionales, vengo en someter a vuestra consideración un proyecto de ley sobre Copropiedad, que deroga la Ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del Decreto Supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, y también el Párrafo 3° “De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal,” del Capítulo I, del Título III, del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La Ley N° 6.071 de 1937 permitió, por primera vez en Chile, que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, pudieran pertenecer a distintos propietarios, manteniéndose ciertos bienes en copropiedad. Posteriormente, la Ley N° 16.742 de 1968 posibilitó que los conjuntos habitacionales pudieran acogerse a las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal.

En nuestro país casi el 83% de la población vive en las áreas urbanas de grandes ciudades tales como Santiago, Valparaíso y Concepción. La posibilidad de vivir bajo el régimen de propiedad horizontal responde al deseo de la población chilena de habitar en las grandes ciudades y, al mismo tiempo, evita que éstas continúen con el proceso de expansión que las torna ineficientes por falta de infraestructura, que origina una disminución de la calidad de vida de sus habitantes y que da lugar a grandes inversiones para superar las externalidades negativas producto de la necesidad de atender los requerimientos de la vida urbana y proporcionar a los ciudadanos un habitat adecuado.

Existe una relación muy estrecha entre la suerte que corren los edificios y condominios existentes en las ciudades y la calidad de vida de sus habitantes. Esta realidad no es, como podría pensarse, un problema que afecte a un pequeño grupo de la población. Por el contrario, los principales problemas se presentan en los grandes conjuntos habitacionales de departamentos que han sido construidos mediante los diversos programas de viviendas sociales desarrollados en los últimos años y es por tanto un problema que afecta a un importante sector de nuestra población.

MENSAJE PRESIDENCIAL

Es por lo anterior que resulta urgente contar con una ley que regule adecuadamente la vida en comunidad que se origina de la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal a los edificios y viviendas que se diseñen y construyan para ser habitados bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria.

La legislación vigente sobre propiedad horizontal hoy en día no regula todas las situaciones que genera la vida en comunidad, propósito que se alcanzará con la dictación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que se somete a la consideración del H. Congreso Nacional, la que persigue cumplir con los siguientes objetivos.

1. Contar con una legislación moderna y orgánica que responda a las necesidades de las comunidades de copropietarios de edificios y viviendas y que al mismo tiempo contenga en un solo texto legal todas las normas relativas a la copropiedad, y que a su vez, sea flexible en su aplicación, reconociendo nuevas formas de vida en comunidad y sancionando legalmente la existencia de los actuales condominios.

2. Facilitar la realización de inversiones que permitan la ejecución de proyectos de gran envergadura, sin que se generen problemas de convivencia y administración. Al mismo tiempo, la ley debe permitir la renovación y la conservación del patrimonio inmobiliaria urbano, normando el reciclaje de edificios, o la adecuación de los mismos, a los nuevos usos de suelos que permitan los diferentes instrumentos de planificación territorial.

3. Responder a los requerimientos de la planificación urbana, contribuyendo a la formación de los espacios públicos consultados en los planes reguladores comunales.

4. Flexibilizar la administración de los grandes conjuntos habitacionales, que en la práctica presentan innumerables problemas en razón de su tamaño, reconociendo la existencia de administraciones sectorizadas que faciliten su funcionamiento.

5. Hacer realidad el principio de autonomía de la voluntad privilegiando el acuerdo de los copropietarios por sobre la existencia de normas reglamentarias de detalle que han probado ser ineficaces para solucionar la gran gama de situaciones que la vida diaria en copropiedad presenta.

El proyecto de Ley identifica dos tipos de condominios: El primero, corresponde al reconocido por la legislación vigente en que existe propiedad individual de una unidad construida y copropiedad sobre el terreno común. El segundo, en cambio, reconoce y regula la existencia de condominios en los cuales existan terrenos con o sin construcciones, en cuyo interior subsistan sitios de dominio exclusivo y terrenos de dominio común. De esta manera se reconoce legalmente la existencia de estos condominios que tan común son hoy en día en nuestras ciudades. Por otra parte, se establece expresamente que las normas de la ley son aplicables no sólo a los condominios destinados a la habitación, sino que también a los destinados a otros usos tales como oficinas, estacionamientos, locales comerciales, e industrias.

En relación con el segundo tipo de condominios se establecen tres normas importante en armonía con la planificación urbana:

La primera, dice relación con la posibilidad que los tamaños prediales

MENSAJE PRESIDENCIAL

individuales de cada. unidad sean inferiores a los establecidos en los instrumentos de planificación territorial, siempre que la sumatoria de todos ellos más la de la superficie común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de unidades por el tamaño predial mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial.

La segunda, impide que en este tipo de condominios se consulten construcciones de altura superior a la permitida por el plan regulador y en el silencio de éste no mayor de 10,5 metros para no desvirtuar su principal característica que es el estar construidos en extensión.

La tercera, en relación con la obligación de efectuar cesiones de terreno que debe cumplir todo loteador, posibilita en caso que la superficie a ceder sea inferior a 500 m², que esta obligación puede cumplirse entregando terrenos ubicados en otra localización dentro de la misma comuna o bien compensarse su valor en dinero, todo ello de común acuerdo con la respectiva Municipalidad. Para la compensación en dinero, los terrenos deben valorarse a precio comercial. La Municipalidad correspondiente sólo puede invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes y en equipamiento..

Desde el punto de vista formal el texto legal está organizado en cuatro Títulos. En el Título I se contiene la definición de los principales conceptos contenidos en el proyecto. En este sentido se han introducido algunas innovaciones, como la de reconocer la existencia de bienes, comunes de carácter legal y bienes comunes de, carácter convencional, permitiendo que estos últimos, con acuerdos adoptados por los copropietarios con determinadas mayorías y haciendo uso del principio de la autonomía de la voluntad, puedan dejar de ser bienes comunes.

Se establece que los derechos que tendrán los copropietarios sobre los bienes comunes corresponderán a los que se determinen en el reglamento de copropiedad y que serán proporcional al valor que se les asigne en dicho reglamento o a la superficie de cada unidad.

En materia de gastos y recogiendo la experiencia vivida en la aplicación de la Ley N 6.071, se distingue entre gastos comunes ordinarios y gastos comunes extraordinarios. Respecto de estos últimos se establece la obligación de formar un fondo común de reserva para atender las reparaciones de los bienes comunes o para gastos urgentes o imprevistos, evitando de esta manera la repetición de los problemas que tan comúnmente se presentan en las comunidades hoy existentes.

Para facilitar el cobro de los gastos comunes se faculta a los administradores para pedir a las empresas que proporcionan servicios básicos, que corten estos suministros a aquellos copropietarios que se encuentren morosos en los gastos comunes aún cuando estén al día en sus cuentas individuales.

El Título II trata de la administración de los condominios y es en esta materia en la que se han incorporado más modernizaciones, por ser la que genera las principales dificultades y fuente de conflictos entre los miembros de las comunidades.

Las cuestiones relacionadas con la administración de los condominios deben ser resueltas por los copropietarios reunidos en asamblea. Esta es la autoridad

MENSAJE PRESIDENCIAL

máxima del condominio. Se establece que las asambleas de copropietarios serán ordinarias y extraordinarias.

Las asambleas ordinarias, que deben celebrarse por lo menos una vez al año, constituyen la oportunidad en que la administración da cuenta detallada y documentada de su gestión de los últimos doce meses. En ellas puede además tratarse cualquier materia que sea de interés de los copropietarios.

Las asamblea extraordinarias se celebran cada vez que lo exijan las necesidades del condominio o a petición de la junta de vigilancia o del número mínimo de copropietarios que la ley señala. En ellas sólo podrán tratarse las materias incluidas en la citación. El proyecto de ley establece expresamente cuales materias deben ser necesariamente objeto de juntas extraordinarias.

Se establece también que el primer reglamento de copropiedad debe ser dictado por quien sea el primer dueño del condominio. Este reglamento, puede ser objeto de modificaciones o ser sustituido por otro en cualquier momento, siempre que se reúnan las mayorías que exige

La ley.

Se ha innovado en materia de quórum para constituir las juntas de copropietarios y para sesionar, reconociendo de esta manera los problemas que se presentan en la vida diaria. Para estos efectos se introducen en la ley los conceptos de primera y segunda citación. Conjugando los conceptos de juntas ordinarias y extraordinarias, y su constitución en primera y segunda citación, se ha construido un mecanismo de funcionamiento de diferentes porcentajes de copropietarios que permiten adoptar acuerdos que son obligatorios para todos. En definitiva, se ha hecho lo posible para facilitar la toma de decisiones a fin de permitir un funcionamiento más expedito a las comunidades.

Otra materia que se aborda es la relativa a la solución de controversias. En el proyecto se otorga amplia competencia a los Juzgados de Policía Local, poniendo término a la dualidad de jurisdicción actualmente existentes. También se considera la posibilidad de que los propios comuneros, en forma voluntaria, sometan sus controversias al conocimiento de un árbitro con las facultades de arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. , `

Con el objeto de solucionar los problemas que en la práctica ha presentado la administración de los grandes condominios, se introduce en el proyecto de ley la existencia de una administración central y de subadministraciones separadas que tengan competencia sólo sobre una parte de los mismos. De esta manera, aquellos condominios que estén formados por más de 150 unidades, deberán tener subadministraciones, dividiéndose el condominio en sectores de acuerdo con un plano en que se individualizará los diferentes sectores sujetos a administraciones separadas e independientes entre sí pero coordinados en definitiva por una administración central. Se estima que de esta manera se facilitará la administración y se permitirá la realización de mejoras de acuerdo con la realidad socio económica de los copropietarios. De esta forma se solucionan los problemas en la administración que se han presentado especialmente en los grandes conjuntos de viviendas sociales y que han sido

MENSAJE PRESIDENCIAL

motivo de preocupación permanente de un gran número de Diputados y Senadores.

En este aspecto se ha considerado especialmente la iniciativa del H. Diputado Sr. Gutemberg Martínez Ocamica, de que da cuenta el proyecto de ley, Boletín N° 1074-14.

El Título III trata de la seguridad del condominio y reglamenta los casos en que la copropiedad puede ser modificada o bien se le puede poner fin.

Se contemplan normas que regulan las situaciones en las cuáles se produce la destrucción del edificio, caso en el cual se podrá acordar la disolución de la comunidad y la venta del terreno. Si la destrucción es menor a un determinado porcentaje, los copropietarios podrán acordar su reconstrucción. En estos casos se introduce una nueva idea que hoy se aplica en otras legislaciones y que básicamente permite a los copropietarios que estén dispuestos a invertir su dinero en la reconstrucción del edificio para comprar los derechos de aquellos copropietarios que no desean invertir recursos en su reconstrucción. El precio de estas ventas lo determina la justicia.

Por último, el Título IV contiene algunas normas generales y otras que derogan las antiguas disposiciones sobre la materia y aborda la manera en que las actuales comunidades podrán acogerse al nuevo sistema de copropiedad inmobiliaria.

Por consiguiente, en mérito de lo precedentemente expuesto, tengo el honor de remitir a esa H. Corporación, para ser tratado en la actual Legislatura Ordinaria de, Sesiones del H. Congreso Nacional, el siguiente.

PROYECTO DE LEY:

"TITULO I DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 1º.- Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria para constituir condominios; las construcciones o los terrenos con o sin construcciones, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o construcciones que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley, con el objeto que las diversas unidades que los integran pueden pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios, manteniendo algunos bienes en el dominio común de todos ellos.

CONTINUAR

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

1.- Condominios: las construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común y los predios, con o sin construcciones, al interior de cuyos deslindes se consulten simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, y terrenos de dominio común de todos ellos.

2.- Unidades: cada una de las partes en que se divide un condominio, tales

MENSAJE PRESIDENCIAL

como pisos, departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales y otros, y cada uno de los sitios que se consulten para constituir sobre ellos dominio exclusivo.

3.- Bienes de dominio común de carácter legal:

a) los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como los terrenos de dominio común; cimientos; fachadas; muros exteriores y soportantes; estructura; techumbres; instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones; ,recintos de calderas y estanques;

b) aquéllos que permiten a todos y cada uno de los copropietarios el uso de goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común; circulaciones horizontales y verticales; terrazas comunes; dependencias de servicio comunes; oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal, y

c) los que estén destinados al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.

4.- Bienes de dominio común de carácter convencional: aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen usar o disfrutar en común. `

5.- Bienes de dominio común de uso y goce exclusivo: los asignados expresamente en tal carácter a uno o más copropietarios. ,

6.- Gastos comunes ordinarios: los gastos de administración, de mantención, de reparación y de uso o consumo del condominio.

7.- Gastos de administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan.

8.- Gastos de mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios e instalaciones, reposición de luminarias, ampollitas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos.

9.- Gastos de reparación: los `que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.

10.- Gastos de uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de igual naturaleza.

11.- Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales a los gastos comunes ordinarios.

12.- Interesados: aquellos copropietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes.

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

El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común, de carácter legal o convencional, se determinará en el reglamento de

MENSAJE PRESIDENCIAL

copropiedad, atendiendo para fijarlo al valor que se le asigne en dicho reglamento a la respectiva unidad o a la superficie de la misma. ,

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

Artículo 4°.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponde en los bienes de dominio común o en la forma que se establezca en el reglamento de copropiedad.

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

Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, tales como escalas, ascensores, montecargas, patios, jardines, zonas o elementos de recreación o esparcimiento, los gastos inherentes á éstos serán de cargo de los copropietarios del respectivo sector, en la proporción que determine el reglamento de copropiedad.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes, seguirá siempre al dominio ,de su unidad, ,aún respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago de su antecesor en el dominio constituido en mora, y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso. `

Artículo 5°.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes, dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará el interés máximo convencional.

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

Las empresas que, proporcionen suministro de energía eléctrica, agua potable, servicio telefónico o gas, a requerimiento escrito del administrador con autorización previa de la junta de vigilancia, deberán suspender el servicio que proporcionan en un condominio respecto de aquellos copropietarios que se encuentren en mora en el pago de. tres o más cuotas de los gastos comunes, continuas o discontinuas.

La norma anterior se aplicará en todos aquellos condominios en que sea posible la suspensión de los servicios respecto de cada unidad, sin afectar a la totalidad del condominio.

Artículo 6°.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio. En el aviso de cobro correspondiente deberá. dejarse constancia del derecho del respectivo copropietario en los, bienes de dominio

MENSAJE PRESIDENCIAL

común de carácter legal o convencional, como asimismo de la proporción en que debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos mensuales de gastos comunes por períodos anticipados y formular su cobro para su pago mensual anticipado, debiendo efectuar la correspondiente liquidación al término del siguiente período mensual, en relación a los gastos efectivamente producidos en el mes a que correspondió el cobro y a los pagos efectuados a cuenta de éstos.

Artículo 7.- En la administración de todo condominio deberá contemplarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común de carácter legal o convencional o a gastos ,comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo, no inferior al 5% ni superior al 20%, que la asamblea de copropietarios estime prudente fijar sobre el monto de los gastos comunes; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el artículo 13 inciso final.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una. cuenta de ahorro o en una cuenta de aquellas a que se refieren la ley N° 19.281, o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo adoptado por la asamblea.

Artículo 8°.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señala el plan regulador. Los estacionamientos que corresponden a la cuota mínima obligatoria antes mencionada, sólo podrán enajenarse conjuntamente con la unidad a que han sido asignados. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria podrán enajenarse libremente. Los estacionamientos destinados a visitas tendrán el carácter de bienes comunes.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios' que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9° de la presente ley.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario sólo podrán consultarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador, o en el silencio de éste, los 10.50 metros de altura. En este último caso estas construcciones no podrán tener más de tres pisos.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio.

MENSAJE PRESIDENCIAL

Artículo 9°.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135' y 136 incisos primero y segundo, del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme el artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren contemplados en el respectivo plan regulador.

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes y equipamiento, resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalencia a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la Municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes y equipamiento. ` -

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público, o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos según la función que se le asigné. En el proyecto con la conformidad de la Dirección de Obras Municipales, o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a' cada copropietario, deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberán cumplir con las normas exigidas por la presente ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio.

Corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, dejando constancia en el mismo de la fecha y notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y de la foja y número de su inscripción en el Registro de, Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.

Artículo 11.- Los planos deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4° y los bienes de dominio común, cada uno de ellos con su superficie y deslindes; los derechos de cada unidad sobre los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3°. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial de Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

MENSAJE PRESIDENCIAL

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio de una unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior, y en la escritura en que se transfiera por primera vez el dominio de una de esas unidades, además deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción,
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) Ubicación y deslindes del inmueble;
- 5) Número y ubicación que corresponde a la unidad en el plano de que trata el artículo 11,y
- 6) La firma del Conservador.

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común, de carácter legal o convencional, siempre que los emplee según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Sólo la asamblea de copropietarios podrá acordar efectuar construcciones o alteraciones en bienes comunes y cambiar su destino, cumpliendo con las normas vigentes en la materia.

No podrán dejar de ser de dominio común, los bienes de dominio común de carácter legal, a que se refieren las letras a) y b) del N° 3 del artículo 2°.

Sólo podrán enajenarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del artículo 2°, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando dejen de tener las características señaladas en dichas letras por circunstancias sobrevinientes; y los bienes de dominio común a que se refiere el N°4 del artículo 2°.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, los bienes de dominio común mencionados en el inciso precedente. El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de esos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con permiso de la Dirección de Obras Municipales y acuerdo de la asamblea. Serán de cargo del titular de estos derechos los gastos de mantención y conservación de dichos bienes. Asimismo éste podrá estar afecto

al pago de aportes en dinero por el uso y goce exclusivos, de acuerdo a lo que se señale en el reglamento de copropiedad. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común, son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad, y por tanto se entenderán comprendidos esos derechos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se les asignen sobre los bienes de dominio común.

Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el

MENSAJE PRESIDENCIAL

copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le corresponden en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisoriamente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades de acuerdo al permiso otorgado. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponde a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le corresponden a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números **10**, **2º**, **40** y **5º** del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley. -

TITULO II

DE LA ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán a lo menos una vez al año en la época que señale el reglamento de copropiedad, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada en su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición de la junta de vigilancia o de los copropietarios que representen a lo menos un 20% de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse asuntos y adoptarse acuerdos relacionados directamente con los temas incluidos en la citación.

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

- 1.- Modificación del reglamento de copropiedad.
- 2.- Cambio de destino de las unidades del condominio.
- 3.- Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común en favor de uno o más copropietarios.

MENSAJE PRESIDENCIAL

4.- Enajenación de bienes de 'dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

5.- Reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones del condominio, a que se refiere los artículos 35 y 36.

6.- Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

7.- Remoción parcial o total de los miembros de la junta de vigilancia.

8.- Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de 12 meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarias del total del condominio.

9.- Disolución de la copropiedad a que se refiere el artículo 34.

Artículo 18.- El administrador, o si este no lo hiciere, el presidente de la junta de vigilancia, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubiere registrado se entenderá para todos los efectos que tiene su domicilio en la respectiva unidad del condominio. Si la citación se hiciere en virtud de resolución judicial, 'deberá notificarse en la forma prescrita en la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los Juzgados de Policía Local.

Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea acuerde otro lugar, y deberán ser presididas por el presidente de la junta de vigilancia.

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen a lo menos el 60% de los derechos en el condominio; y en segunda citación con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen el 80%, de los derechos en el condominio; y en segunda citación con la asistencia de los copropietarios que representen a lo menos el 60% de los derechos en el condominio, adoptándose en ambos casos los acuerdos con el voto favorable del 75% de los derechos asistentes. Se exceptúan de lo anterior las materias señaladas en los números 1 al 6 del artículo 17, para las cuales se requerirá el acuerdo adoptado por los asistentes que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. Las modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán el acuerdo de la unanimidad de los copropietarios.

Tanto en las asambleas ordinarias como en las extraordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a cinco días ni superior a cuarenta y cinco días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, ' el administrador o cualquier copropietario podrá concurrir al juez

MENSAJE PRESIDENCIAL

para que adopte las medidas conducentes. Se procederá en este caso con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión se aplicará lo dispuesto en el Título III de la Ley N° 18,287, sobre procedimiento ante los Juzgados de Policía. Local.

Artículo 20.- En la asamblea de copropietarios sólo podrán participar los interesados, sea personalmente o debidamente representados. El administrador no podrá representar a ningún interesado en la asamblea. Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común de conformidad al inciso segundo del artículo 3°.

La calidad de interesado se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o quien haga sus veces.

Todo copropietario deberá asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado, o habiéndolo designado éste no asistiere para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios deberá designar una junta de vigilancia de entre sus miembros, compuesta, a lo menos, de tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades para el cumplimiento de los acuerdos adoptados y durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años. La junta de vigilancia será presidida por el miembro que designe la asamblea o en subsidio, la propia junta. Podrán ser designados miembros de la junta de vigilancia: a) las personas naturales que sean copropietarias en el condominio o sus cónyuges; y b) los representantes

de las personas jurídicas que sean copropietarias en el condominio.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios y su nombramiento deberá constar en la respectiva acta de asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma, acta, o si no se expresare, por cualquiera de los miembros de la junta de vigilancia. Copia autorizada de esta acta deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. El administrador no podrá integrar la junta de vigilancia.

El administrador deberá rendir la fianza o garantía que exija la asamblea de copropietarios y, si fuere persona natural, ser mayor de edad capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes. La asamblea podrá, en todo caso, eximir al administrador de la obligación de rendir fianza o, garantía.

Las personas jurídicas deberán tener entre sus objetivos la administración de condominios.

El administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea y podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Artículo 23.- Corresponderá al administrador cuidar y vigilar los bienes de

MENSAJE PRESIDENCIAL

dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación, y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio activa y pasivamente a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le impone esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad. Le corresponderán, asimismo, las funciones y facultades que se establezcan en el reglamento de la presente ley, en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios.

El administrador deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro o una cuenta de aquellas a que se refiere la ley N° 19.281, exclusiva del condominio, sobre la que podrá girar, sin perjuicio que la asamblea acuerde que un miembro de la junta de vigilancia firme conjuntamente con aquél. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o de la junta de vigilancia, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que e registre el nombre de la o las personas habilitadas. Sin perjuicio de lo anterior, la junta de vigilancia podrá celebrar convenios para la recaudación de los gastos comunes, con instituciones prestadoras de estos servicios.

El administrador' estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se le solicite la asamblea de copropietarios. Para estos efectos los copropietarios tendrán acceso a la documentación Correspondiente.

Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento de administrador, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo, los actos urgentes de administración y conservación.

En caso de desacuerdo o negligencia para designar administrador, este será designado por el tribunal, a petición de cualquiera de los copropietarios. Se procederá, en este caso, con arreglo o lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión serán aplicables las normas del Título III de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los Juzgados de Policía Local.

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad podrá establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquél a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

MENSAJE PRESIDENCIAL

Lo dispuesto en el inciso anterior será obligatorio para los condominios integrados por más de 150 unidades, excepto aquéllos constituidos por un solo edificio.

Artículo 26.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el administrador, en que se acuerden gastos comunes tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos, gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devenguen durante la tramitación del juicio.

Artículo 27.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar reglamentos de copropiedad con el objeto de fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos; imponerse las limitaciones que estimen conveniente; singularizar las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide; los bienes de dominio común de carácter legal y convencional, y los derechos que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común; establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común de carácter legal y convencional; constituir derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común en favor de uno o más copropietarios, sus alcances y limitaciones; otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes convencionales; establecer la proporción correspondiente a cada unidad en la contribución a los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º, y, en general, determinar su régimen administrativo.

Artículo 28.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 29.- El reglamento de copropiedad a que se refiere el artículo precedente se mantendrá vigente mientras los copropietarios reunidos en asamblea no acuerden su modificación o sustitución, debiendo observarse al respecto las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

En la modificación al reglamento de copropiedad que acuerden los copropietarios, se podrán exigir mayorías superiores a las señaladas en el artículo 19 para reunirse válidamente o para adoptar acuerdos en diversas materias relativas a la administración del condominio.

En el silencio del reglamento de copropiedad regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio, y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

Artículo 30.- Cada copropietario usará de su unidad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, hacerlo servir a otros objetos que los

MENSAJE PRESIDENCIAL

convenidos en el reglamento de copropiedad o en el silencio de éste, a aquéllos a que el condominio está destinado o que deben presumirse de su naturaleza y ubicación o de la costumbre del lugar; ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus otras unidades.

Iguales restricciones regirán respecto del arrendatario y demás personas a quienes el copropietario conceda el uso o el goce de su unidad.

El tribunal, a petición del administrador o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor multa equivalente, desde una a tres Unidades Tributarias Mensuales, y repetir estas medidas hasta que cese la infracción. Todo lo cual se entenderá sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

Artículo 31.- Las infracciones a esta ley, a su reglamento y a los reglamentos de copropiedad y las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, como asimismo en lo concerniente al cobro de gastos comunes, serán de competencia de los Juzgados de Policía Local correspondientes, y se sujetarán al procedimiento establecido en la Ley N° 18.287, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades necesarias para la resolución de estas controversias, pudiendo declarar la nulidad de los acuerdos adoptados con infracción a las normas de esta ley y su reglamento o a las de los reglamentos de copropiedad; citar a asamblea si el administrador o el presidente de la junta de vigilancia, no lo hiciere; exigirle al administrador rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello, y en caso de infracción aplicarle las sanciones indicadas en el inciso final del artículo anterior; remover al administrador en caso de incumplimiento grave a sus obligaciones y, en general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afectan a los copropietarios.

Artículo 32.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios podrán someterse esas controversias a la resolución de un juez árbitro arbitrador a que se refiere 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. ` -

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

TITULO.III

DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O MODIFICACION DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Artículo 33.- Todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los derechos que le corresponden sobre los bienes de dominio común. Cada copropietario deberá contratar este seguro y en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima

MENSAJE PRESIDENCIAL

correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

Artículo 34.- Si un condominio se destruyere en su totalidad o a lo menos en sus tres cuartas partes, la asamblea de copropietarios podrá acordar la disolución de la copropiedad y la venta del terreno y materiales.

Artículo 35.- Si la destrucción a que se refiere el artículo anterior fuere inferior á lo allí señalado, la asamblea de copropietarios podrá acordar su reconstrucción, quedando autorizados los copropietarios para adquirir los derechos de aquellos que no hubieren concurrido con su voto a favor de la reconstrucción, para lo cual deberá recurrirse al tribunal que corresponda, conforme a los artículos 31 ó 32, el cual, oyendo a las partes, determinará, para estos efectos, el valor de dichos derechos.

Artículo 36.- Lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará asimismo en caso que se acordare la demolición del condominio, su remodelación, rehabilitación ampliaciones del mismo.

Artículo 37.- En las casos a que se refieren los artículos 35 y 36, se deberá estar a las siguientes reglas:

- a) Cada copropietario deberá concurrir a los costos de reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones de los bienes de dominio común, en proporción a los derechos que sobre ellos tenga. La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada en que se acuerde la cuota correspondiente a cada copropietario, tendrá mérito ejecutivo para su cobro;
- b) El costo de reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones de cada unidad, será de cargo del respectivo copropietario, y
- c) Si por no contribuir oportunamente a los costos a que aluden las letras anteriores se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

En casos de reconstrucción, remodelación, rehabilitación o ampliaciones, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos.

Artículo 38.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá acordar solicitar al Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo en todo caso cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

MENSAJE PRESIDENCIAL

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de 30 días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TITULO IV

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 39.- Los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles a las construcciones en condominio se fijarán en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 40.- Derógase el Párrafo 3° «De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal», del Capítulo I, del Título III, del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive.

Artículo 41.- Derógase la Ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del Decreto Supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 42.- Las comunidades de copropietarios de los edificios y conjuntos de viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la fecha de publicación de la presente ley, podrán dentro del plazo de un año contado desde esa fecha, optar por permanecer sometidos a los cuerpos legales mencionados en los artículos 40 y 41 precedentes, previo acuerdo adoptado al respecto por la unanimidad de los copropietarios. Transcurrido el plazo señalado sin que se hubiere ejercido la opción que consagra este precepto, se presumirá de derecho que han optado por acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que regula la presente ley.

No obstante la derogación dispuesta por los artículos 40 y 41 precedentes, dichos cuerpos legales se mantendrán vigentes para los inmuebles cuyas comunidades de copropietarios hayan optado por permanecer sometidos a sus preceptos, conforme a lo previsto en el inciso anterior.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán siempre establecer subadministraciones en los términos previstos en el inciso primero del artículo 25, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento del artículo 19 inciso segundo de esta ley. Para estos efectos, la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquél aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 43.- Las referencias que se hagan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores, se entenderán hechas a las de la presente ley.

ARTICULO TRANSITORIO.- El actual Reglamento sobre Comunidades de

MENSAJE PRESIDENCIAL

Copropietarios de edificios aprobado por Decreto Supremo N° 695, de 1971, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, continuará rigiendo hasta la dictación del reglamento de la presente ley, en lo que no se oponga a las disposiciones de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso segundó del artículo 42 de este cuerpo legal.

Dios guarde V.E.,

(Fdo.): EDUARDO FREI RUIZ-TAGLE, Presidente de la República; EDMUNDO HERMOSILLA HERMOSILLA, Ministro de Vivienda y Urbanismo

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

1.2. Primer Informe Comisión de Vivienda

Cámara de Diputados. Fecha 04 de octubre, 1995. Cuenta en Sesión 04, Legislatura 332.

BOLETÍN N° 1627-14.

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

Honorable Cámara:

Vuestra Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informaros sobre el proyecto de ley, originado en un mensaje de S. E. el Presidente de la República, sobre copropiedad inmobiliaria.

I. ANTECEDENTES DEL PROYECTO.

En el sistema establecido en nuestro Código Civil, el dominio exclusivo y el condominio se presentan en forma aislada.

Así, reconoce la copropiedad o condominio como un cuasicontrato de comunidad (artículos 2304 al 2313), en que la propiedad de una cosa pertenece pro indiviso a varias personas. La administración y el destino de la propiedad indivisa se resuelven de común acuerdo entre todos los comuneros y existe siempre la posibilidad de reclamar la liquidación del bien común, a menos que se pacte indivisión, caso en el cual el pacto respectivo puede revisarse cada cinco años.

En cambio, la ley N° 6071, de 1937, permitió, por primera vez en Chile, que los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso pudieran pertenecer a distintos propietarios, manteniéndose ciertos bienes en copropiedad. En efecto, su artículo 45 dispone que "cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero en los bienes afectos al uso común".

Como consecuencia de lo anterior, el dominio exclusivo y el condominio son inseparables, de manera que todo cambio, modificación o transacción jurídica que afecte al piso o departamento repercute en los bienes de uso común. El artículo 50 de la ley antedicha lo confirma, al expresar que: "Los derechos de cada propietario en los bienes que se reputan comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo piso o departamento".

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En verdad, la ley N° 6071, sobre propiedad horizontal, modificó el Código Civil en los siguientes aspectos esenciales:

Por una parte, permitió a la mayoría de los copropietarios que represente, a lo menos, los dos tercios del valor total del edificio, resolver sobre la administración de éste, dejando la exigencia de la unanimidad para materias específicas como la aprobación del reglamento interno.

De otro lado, estableció la indivisión forzada respecto de los bienes afectos al uso común de un edificio dividido por pisos o departamentos, al señalar en el inciso final de su artículo 46, que "Los bienes a que se refiere el inciso precedente en ningún caso podrán dejar de ser comunes". Sin embargo, esta indivisión forzada termina cuando el edificio se destruye en su totalidad o en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor.

Como consecuencia de la indivisión forzada, la ley en comento estableció la obligación de los copropietarios de contribuir a pagar las expensas derivadas de la administración, mantenimiento y reparación del edificio y el pago de los servicios y primas de seguros, en forma proporcional al derecho que ellos tuvieren sobre los bienes comunes.

Posteriormente, por medio del artículo 76 de la ley N° 16.742, se permitió que los conjuntos habitacionales pudieran acogerse a la ley de Propiedad Horizontal, pero no se previó un sistema que hiciera concordantes las disposiciones de esta ley con los casos de condominios de viviendas.

En la actualidad, esta materia se encuentra regulada por diversos cuerpos legales y reglamentarios, tales como:

a) La ley N° 6.071, de 1937, sobre venta por pisos y departamentos, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, en 1963;

b) El decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, que, en su Párrafo 3º, Capítulo I, Título III, trata sobre "Los edificios y viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal";

c) El decreto supremo N° 695, de 1971, que aprueba el "Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios", y

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

d) El decreto supremo N° 47, de 1992, que fija la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

II. MINUTA SOBRE LAS IDEAS FUNDAMENTALES O MATRICES DEL PROYECTO.

Para los efectos previstos en los artículos 66 y 70 de la Constitución Política de la República y en los artículos 24 y 32 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 287 del Reglamento de la Corporación, las ideas fundamentales o matrices del proyecto, contenidas en el mensaje, dicen relación a la necesidad de establecer normas que regulen adecuadamente la vida en comunidad que se deriva de la aplicación de la ley de Propiedad Horizontal a los edificios y viviendas que se construyan para ser habitados bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria.

El fuerte incremento que actualmente experimenta la conformación de este régimen de propiedad como respuesta al constante crecimiento urbano que presentan nuestras principales ciudades, ha hecho necesario un replanteamiento de la normativa existente, con el fin de superar las diversas dificultades que en la práctica se constatan, principalmente, en materia de administración.

Este proyecto de ley tiene por objeto perfeccionar la legislación vigente sobre propiedad horizontal en los siguientes aspectos:

- Flexibilizar la administración de los grandes conjuntos habitacionales y permitir subadministraciones por sectores;

- Permitir que la junta de copropietarios establezca las modalidades de administración, uso y goce de los bienes comunes, mediante el reglamento de copropiedad, de manera tal que el interés de los dueños pueda reflejarse en forma amplia, dando preferencia a la autonomía de la voluntad;

- Suprimir la mayoría de los casos en que se requiere unanimidad de los copropietarios para adoptar decisiones en asamblea (salvo que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes) y determinar los quórum respectivos.

- Establecer normas sobre la cabida de cada uno de los lotes o unidades constitutivos de un condominio, así como sobre la altura de cada edificación;

- Permitir la compensación en dinero, o en terrenos situados fuera del condominio, como forma alternativa de cumplir con la obligación del loteador de ceder terrenos para los fines que señala el artículo 70 de la ley General de Urbanismo y Construcciones, cuando tales terrenos posean cabida inferior a 500 metros cuadrados;

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Definir los términos legales relativos a la propiedad horizontal o condominio, y distinguir los bienes comunes de carácter legal o convencional de los de uso y goce exclusivo;

- Efectuar una clasificación legal y una definición de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios. Los gastos comunes ordinarios se subdividen, a su vez, en gastos de administración, de mantención, de reparación y de uso o consumo.

- Dotar de una redacción sistemática a las normas vigentes sobre propiedad horizontal, que se encuentran dispersas en distintos cuerpos legales y reglamentarios.

Desde el punto de vista formal, el proyecto de ley constaba de 43 artículos permanentes y un artículo transitorio, agrupados en cuatro Títulos, que contienen las siguientes materias:

- El Título I se refiere a la definición de los principales conceptos definidos en el proyecto.

- El Título II dice relación a la administración de los condominios.

- El Título III trata de la seguridad del condominio y reglamenta los casos en que la copropiedad puede ser modificada o bien en que se le puede poner fin.

- El Título IV comprende algunas normas generales y otras que derogan las antiguas disposiciones sobre la materia y aborda la manera en que las actuales comunidades podrán acogerse al nuevo sistema de copropiedad inmobiliaria.

III. MENCIÓN DE LOS ARTÍCULOS CALIFICADOS COMO NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO.

La Comisión estimó que los artículos 31, 32, 41 y 43 requieren, para su aprobación, el quórum de ley orgánica constitucional.

IV. MENCIÓN DE LOS DOCUMENTOS SOLICITADOS Y DE LAS PERSONAS ESCUCHADAS POR LA COMISIÓN

Vuestra Comisión dirigió oficios a los Decanos de las Facultades de Derecho de las Universidades de Chile, Católica de Chile, Católica de Valparaíso, Adolfo Ibáñez, Andrés Bello y Diego Portales, con objeto de recabar las opiniones que les merecía el proyecto de ley en

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

estudio. Sin embargo, lamentablemente, no pudo disponer de estos informes durante la discusión del proyecto.

En las sesiones destinadas al estudio de este proyecto de ley, vuestra Comisión contó con la participación del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Edmundo Hermostilla; de la Jefa de la División Jurídica de dicho Ministerio, señora Mirna Jugovic; del Jefe de la División de Desarrollo Urbano, señor Jaime Silva, y de los asesores señora Jeannette Tapia y José Gabriel Varela; del Superintendente de Electricidad y Combustibles, señor Guillermo Fernández; del Director del Servicio Nacional de Consumidor, señor Francisco Fernández; del Presidente del Instituto de Jueces de Policía Local, señor Carlos Varas, y del Director de dicho Instituto, señor Armando Gómez; de la Directora y del arquitecto de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes, señora María Eugenia Vial y señor Ramón Echeverría; del Director de Obras subrogante de la Municipalidad de Santiago, señor Miguel Castillo, y del Jefe de Catastro e Informática de dicha Municipalidad, señor Gustavo Carrasco; del Secretario Técnico de la Asociación Chilena de Municipalidades, señor Mario Cortes; del Director de Obras de la Municipalidad de Providencia, señor Alfredo Cruz; de la Directora de Obras Municipales de La Florida, señora Mariela Vaccaro; de la Directora de Obras Municipales de la Pintana, señora Graciela Ramos; de la arquitecto de la Dirección de Obras Municipales de Valparaíso, señora Cecilia Jiménez; del arquitecto de la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar, señor Jaime Miranda; del Director de Obras Municipales de Pudahuel, señor Camilo Ruiz; del Director y del abogado de la Cámara Chilena de la Construcción, señores Juan Ignacio Silva y Augusto Bruna; del Presidente y del asesor jurídico de la Asociación de Corredores de Propiedades ACOP. A.G., señores José Francisco Montalva y Patricio Figueroa; del Director y del Secretario General de la Asociación de Corredores de Propiedades COPROCH. A.G., señores Edmundo Castro y Carlos Bravo; de la Vicepresidenta, del Director y del asesor de la Asociación de Administradores de Edificios de Chile A.G., señora María Teresa Rodríguez y señores Claudio Canales y Jorge Wilson, y del Presidente de la Junta de Vigilancia y del asesor jurídico de la Comunidad Tomás Moro-Fleming de Santiago, señores José Riquelme Mellado y Arturo Barrios Arriagada.

V. ARTÍCULOS QUE DEBAN SER CONOCIDOS POR LA COMISIÓN DE HACIENDA.

Vuestra Comisión estimó que el proyecto no contiene artículos que se encuentren en esta situación.

VI. DISCUSIÓN DEL PROYECTO.**Discusión general.**

Hubo consenso en vuestra Comisión sobre la necesidad de legislar sobre el particular, atendido el hecho de que en un solo

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

proyecto de ley se sistematiza toda la legislación aplicable al régimen de copropiedad inmobiliaria; se reconocen nuevas modalidades de condominios, se flexibiliza el mecanismo de los bienes comunes y se permite la participación de los copropietarios a través de sistemas de mayorías distintas y de quórum flexibles.

No obstante lo anterior, los señores Diputados integrantes de la Comisión plantearon, durante el debate, la conveniencia de incorporarle un nuevo Título, relativo a los condominios de viviendas sociales, que permita a un importante sector de nuestra población, carente de una adecuada organización, enfrentar con éxito los problemas que involucra la vida en comunidad.

Del mismo modo, hubo preocupación acerca del número de unidades que exige esta iniciativa legal para que puedan establecerse subadministraciones separadas en los grandes condominios, por tratarse de una materia compleja, en la cual no parece fácil determinarlo con exactitud.

Igualmente, se hizo hincapié en la conveniencia de establecer mayor flexibilidad para modificar la propuesta inicial del primer reglamento de copropiedad, en razón de que se estima que éste será impuesto por el primer propietario, a su arbitrio.

Finalmente, en lo relativo al corte de suministros básicos, por no pago de gastos comunes, vuestra Comisión fue partidaria de restringir solamente los consumos de energía eléctrica y de teléfonos, por estimar que los servicios de agua potable y de gas son esenciales para la salud de las personas y el bienestar de las familias.

Por las razones antes señaladas, vuestra Comisión prestó su aprobación en general al proyecto de ley, por unanimidad.

Discusión particular.

Los Títulos I, II, III y el Título IV, que pasa a ser V, por haberse intercalado, a continuación del Título III, un Título IV, nuevo, fueron aprobados, sin modificaciones, por unanimidad.

Se hace presente que el Título IV, nuevo, fue intercalado, a continuación del artículo 38, a través de la indicación formulada por S.E. el Presidente de la República, por oficio N° 402-331, de 12 de septiembre de 1995, con objeto de incluir en esta ley normas destinadas a regular los condominios de viviendas sociales, pasando los artículos 39 al 43 del mensaje a ser artículos 49 al 53, respectivamente.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En el debate habido en la Comisión se tuvieron a la vista las observaciones formuladas por el Servicio Nacional del Consumidor, por el Instituto de Jueces de Policía Local, por la Asociación Chilena de Municipalidades, por la Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Santiago, por las Direcciones de Obras Municipales de Santiago, Las Condes, La Florida, La Pintana, Pudahuel, Valparaíso y Viña del Mar, por la Cámara Chilena de la Construcción, por las Asociaciones de Corredores de Propiedades (ACOP y COPROCH), por la Asociación de Aseguradores de Chile A.G., por la Asociación de Administradores de Edificios A.G. , y por la Junta de Vigilancia de la Comunidad Tomás Moro-Fleming de Santiago. Algunas de ellas fueron acogidas como indicaciones respecto a determinados artículos del proyecto, en la forma que a continuación se señala:

ARTICULO 1º.

Otorga el derecho de acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria a todas aquellas construcciones o terrenos, con construcciones o sin ellas, emplazados en áreas normadas por el respectivo plan regulador o que estén dentro del límite urbano, con el fin de que las diversas unidades que los integran puedan pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios, manteniéndose algunos bienes en el dominio común de todos ellos.

Hubo consenso en el seno de la Comisión en que el término "construcciones" podría ser equívoco y que era preferible utilizar la expresión "proyectos de construcción", con lo cual el régimen de copropiedad inmobiliaria solamente puede extenderse a proyectos autorizados.

Por tal motivo, los Diputados señores ELIZALDE, ENCINA, MAKLUF Y PÉREZ, DON RAMÓN, presentaron una indicación para eliminar el vocablo "construcciones" la tercera vez que aparece en el texto propuesto, entre las palabras "o" y "que".

- Puesto en votación el artículo 1º, con la indicación, fue aprobado por mayoría de votos.

ARTICULO 2º.

Este artículo, por medio de números, define los diversos conceptos generales que son utilizados en el proyecto de ley, de la siguiente manera:

Nº 1 DEL ARTÍCULO 2º.

Distingue dos tipos de condominios. El primero se refiere al que reconoce la legislación vigente, esto es, a aquel en que existe propiedad individual de una unidad construida y copropiedad sobre

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

el terreno común. El segundo reconoce una nueva forma de condominio, consistente en la existencia de terrenos, con construcciones o sin ellas, en cuyo interior hay terrenos de dominio exclusivo y terrenos de dominio común.

Los Diputados señores ERRAZURIZ, ELIZALDE y MAKLUF presentaron la siguiente indicación, de carácter formal, para reemplazar su texto, con el propósito de conferir una denominación específica a cada uno de estos tipos de condominios, distinguiendo entre condominios en altura y en extensión:

"1.- Condominios: a) En altura: las construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común, y b) En extensión: los predios, con construcciones o sin ellas, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos. No podrán coexistir condominios en altura y condominios en extensión."

- Puesta en votación, la indicación que sustituye el número 1, fue aprobada por mayoría de votos.

Nº 2 DEL ARTICULO 2º.

Define las unidades de un condominio como "cada una de las partes en que se divide un condominio, tales como pisos, departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales y otros, y cada uno de los sitios que se consideren para construir sobre ellos dominio exclusivo".

Los Diputados señores ELIZALDE, ERRÁZURIZ y MAKLUF presentaron una indicación para reemplazar las expresiones "pisos, departamentos," por el vocablo "**viviendas**", por tratarse de un concepto más amplio y comprensivo en materia de condominios.

Puesto en votación el número 2 con la indicación, fue aprobado por mayoría de votos

Nº 3 DEL ARTICULO 2º.

Reconoce como bienes comunes de carácter legal tanto los bienes imprescindibles como los bienes prescindibles. Los primeros, que no pueden dejar de ser comunes, son los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio y los que permiten a cada propietario el uso y goce de las unidades de que se compone el condominio. Los segundos, están destinados al servicio, recreación y esparcimientos comunes de los propietarios y pueden ser enajenados por acuerdo de los copropietarios en asamblea extraordinaria.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Puesto en votación, el número 3 fue aprobado, sin debate, por unanimidad.

N° 4 DEL ARTICULO 2°.

Consagra los bienes comunes de carácter convencional como "aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen usar o disfrutar en común".

En el debate habido en la Comisión, surgió la necesidad de aclarar la definición, la que, dada su amplitud y generalidad, podría llevar a confundir los bienes de origen legal con los prescindibles.

Debido a ello, los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA, PÉREZ, don Ramón, y DE LA MAZA, patrocinaron una indicación para agregar a este número la siguiente frase final, reemplazando el punto (.) por una coma (,): "**siempre que no sean de aquéllos a que se refiere el número 3 precedente.**"

- Puesto en votación el número 4 con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

N°s. 5, 6 y 7 DEL ARTICULO 2°.

Detallan lo que debe entenderse por bienes de dominio común de uso y goce exclusivo; por gastos comunes ordinarios, y por gastos de administración, respectivamente.

- Puestos en votación estos números, fueron aprobados, sin debate, por unanimidad.

N° 8 DEL ARTICULO 2°.

Define lo que debe entenderse por gastos de mantención y precisa su concepto con ejemplos.

En relación con este tipo de gastos, los Diputados señores ELIZALDE, ROCHA, VENEGAS, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA presentaron una indicación para reemplazar la expresión "e instalaciones" por la locución "**maquinarias e instalaciones,**" precedida por una coma (,).

- Puesto en votación este número con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

N°s 9, 10, 11 y 12 DEL ARTICULO 2°.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Consagran los conceptos de gastos de reparación; gastos de uso o consumo; gastos comunes extraordinarios, y de interesados, respectivamente.

- Puestos en votación estos números, fueron aprobados en los mismos términos, sin debate, por unanimidad.

ARTICULO 3º.

Señala que cada copropietario es dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común y, además, otorga competencia al reglamento que se den los propios copropietarios para determinar el porcentaje o cuota de los bienes comunes que corresponde en dominio a cada unidad.

Hubo consenso entre los miembros de la Comisión en que el valor de la unidad debe determinarse con parámetros objetivos, como la superficie de la misma unidad, con objeto de evitar apreciaciones subjetivas o arbitrarias que incidan en la distribución de los gastos comunes del condominio.

Por ello, los Diputados señores ELIZALDE, ROCHA, VENEGAS, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA presentaron una indicación para reemplazar su inciso segundo por el siguiente:

“El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común, de carácter legal o convencional, se determinará en el reglamento de copropiedad, atendándose para fijarlo, al avalúo fiscal o a la superficie de la respectiva unidad.”

- Puesto en votación este artículo con la indicación relativa al inciso segundo, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTICULO 4º.

Establece que los gastos comunes se determinarán a través del reglamento que rija a cada condominio, en proporción al valor de los derechos que por concepto de bienes comunes tenga cada copropietario. Asimismo, consagra legalmente la solidaridad en el pago de aquéllos, cuando la unidad pertenezca a dos o más personas, como también la obligación que tiene el dueño de una unidad de pagar los gastos comunes, aun cuando se encuentren devengados con anterioridad a la adquisición del bien.

Concordantemente con la modificación introducida en el artículo 3º, los Diputados señores ELIZALDE, ROCHA,

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

VENEGAS, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA patrocinaron una indicación para suprimir, en el inciso primero, la expresión "o en la forma que se establezca en el reglamento de copropiedad.", agregando un punto (.) final a continuación de la palabra "común".

- Puesto en votación el inciso primero con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

- Puesto en votación el inciso segundo, fue aprobado, sin debate, por la misma votación.

En lo que dice relación a los bienes comunes que sólo estén al servicio de un sector de un condominio, los mismos señores Diputados presentaron una indicación para reemplazar el inciso tercero por el siguiente:

"Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, sin perjuicio de la obligación de concurrir a los gastos comunes que impone el inciso primero precedente, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos inherentes a éstos serán sólo de cargo de los copropietarios del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal o a la superficie de la respectiva unidad, según determine el reglamento de copropiedad."

- Puesta en votación la indicación que reemplaza el inciso tercero, fue aprobada por unanimidad.

- Puesto en votación el inciso cuarto, fue aprobado, sin discusión, por unanimidad.

- Por la misma votación, fue aprobado el artículo 4º.

ARTICULO 5º.

Otorga al administrador del condominio la posibilidad de aplicar una sanción al deudor moroso. Este puede solicitar de las empresas que proporcionen suministros básicos, como agua potable, energía eléctrica, gas o servicio telefónico, que suspendan el suministro de estos servicios, independientemente del pago oportuno que realice el moroso respecto de ellos.

Hubo un breve intercambio de opiniones respecto a la conveniencia de suspender consumos básicos, como lo son el agua y el gas, que estarían siendo restringidos para el copropietario, lo que afectaría a la salubridad de la vivienda y a la alimentación de la familia,

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Como resultado de lo anterior, vuestra Comisión optó por excluir de dicho precepto los consumos de agua potable y de gas, para lo cual los Diputados señores ELIZALDE, ROCHA, VENEGAS, PÉREZ OPAZO, GARCIA, don René Manuel; PÉREZ VARELA y DE LA MAZA patrocinaron una indicación que sustituye su inciso tercero por el siguiente:

“Las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica o servicio telefónico, a requerimiento escrito del administrador y siempre que el reglamento de copropiedad así lo establezca, deberán suspender el servicio que proporcionan en un condominio, respecto de aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador deberá proceder a la suspensión de dichos servicios respecto de las unidades cuyos copropietarios se encuentren en la misma situación antes descrita.”

Hubo, asimismo, debate acerca de la posible inconstitucionalidad de este inciso, y se concluyó que existen dos aspectos involucrados en ello.

Por una parte, se trata de una sanción para aquellos copropietarios que, estando al día en el pago de sus consumos, no pagan los gastos comunes, causando con ello un perjuicio a la comunidad.

En lo relativo a la implicancia constitucional, se señaló que la sanción deberá ser establecida en el reglamento de copropiedad, que será producto de un acuerdo de voluntades y que la medida, así estatuida, no constituye una limitación del dominio, según lo ha sostenido el constitucionalista señor José Luis Cea.

- Puesto en votación, el artículo con la indicación sustitutiva de su inciso tercero, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTÍCULOS 6º.

Dispone que el cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador.

- Puesto en votación, el artículo fue aprobado, sin debate, por unanimidad.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ARTICULO 7°.

Preceptúa que la administración de todo condominio debe considerar la formación de un fondo común de reserva, con el cual se atiendan las reparaciones de los bienes de dominio común de carácter legal o convencional o de gastos comunes urgentes o imprevistos.

Los Diputados señores VENEGAS, GARCIA, don René Manuel; PEREZ, don Ramón; ERRAZURIZ, ELIZALDE y PEREZ, don Víctor, presentaron una indicación que agrega la siguiente oración a su inciso segundo:

“Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso segundo del artículo 23.”

- Puesto en votación el artículo con la indicación, fue aprobado, por unanimidad.

ARTICULO 8°.

El inciso primero establece que en todo condominio deberá considerarse una cantidad mínima obligatoria de estacionamientos.

El inciso segundo permite que los sitios de un condominio tengan una superficie inferior a la exigida por el instrumento de planificación territorial respectivo, siempre que la suma de la superficie de los sitios y de los terrenos comunes, dividida por el número de sitios, sea igual o superior a la cabida mínima establecida por tal instrumento.

Hubo un breve debate, en el que algunos señores Diputados se refirieron a la conveniencia de consagrar legalmente una norma que precise que los planes reguladores comunales podrán establecer, en algunas zonas, uno o más estacionamientos por unidad y uno o más estacionamientos destinados a visitas, que no serán asignados a ninguna vivienda, con lo cual se aclaró que, si son exigidos por el plan regulador, tendrán la calidad de bienes comunes de carácter legal.

- Puestos en votación los incisos primero y segundo, fueron aprobados por asentimiento unánime.

En lo tocante al inciso tercero, que regula las construcciones en los sitios de un condominio, los Diputados señores ELIZALDE, ROCHA, VENEGAS, PÉREZ OPAZO; GARCIA, don René Manuel, y DE LA MAZA presentaron una indicación con objeto de eliminar la exigencia del

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

límite de altura máxima que aparece en el texto del proyecto, del siguiente tenor:

“En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezca en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”

- Puesto en votación el inciso tercero, nuevo, fue aprobado por unanimidad.

En lo relativo al inciso final, los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, PÉREZ OPAZO, ROCHA y DE LA MAZA patrocinaron una indicación para agregar la siguiente expresión, reemplazando previamente por una coma (,) el punto (.) con que finaliza dicho inciso: **“salvo que concurren las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 13.”**

- Puesto en votación el inciso final con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

- Por la misma votación, fue aprobado el artículo 8°.

ARTICULO 9°.

Su inciso primero señala que todo condominio deberá cumplir con las normas de urbanización que indica la ley General de Urbanismo y Construcciones. Su inciso segundo regula un procedimiento para los casos de cesiones de áreas verdes y equipamiento, cuando los terrenos resulten de una superficie inferior a quinientos metros cuadrados.

Se produjo un breve debate en torno a que la norma establecida en el inciso segundo no es aplicable a las cesiones que deban efectuarse para equipamiento.

A causa de ello, los Diputados señores ELIZALDE, ROCHA, VENEGAS, PÉREZ OPAZO; GARCIA, don René Manuel, y DE LA MAZA presentaron una indicación respecto a dicho inciso, a fin de suprimir la expresión “y equipamiento”, las dos veces que se menciona, y agregar la siguiente oración, después del punto aparte (.), que pasa a ser punto (.) seguido:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

“Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante, y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.”

- Puesto en votación el artículo con la indicación atinente al inciso segundo, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTICULO 10.

Señala el procedimiento para que un condominio pueda ser acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Los Diputados señores ELIZALDE, ROCHA, VENEGAS, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA patrocinaron una indicación que agrega la siguiente oración final a su inciso segundo:

“Este certificado deberá señalar las unidades que son enajenables dentro de cada condominio.”

- Puesto en votación el artículo con la indicación referente al inciso segundo, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTICULO 11.

Dispone que los planos deberán individualizar cada una de las unidades en que se divida un condominio, así como los sectores y los bienes de dominio común.

Los Diputados señores ELIZALDE, ROCHA, VENEGAS, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA presentaron una indicación que reemplaza la expresión “y los bienes de dominio común, cada uno de ellos con su superficie y deslindes; los derechos de cada unidad sobre los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º”, por la locución **“y los bienes de dominio común”**.

- Puesto en votación el artículo con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

ARTICULO 12.

Indica que las escrituras públicas de transferencia de dominio de una unidad de un condominio deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior.

Los mismos señores Diputados patrocinaron una indicación para sustituir, en el número 4) del inciso segundo,

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

la palabra "inmueble" por la expresión "**condominio a que pertenece la unidad;**"

- Puesto en votación el artículo con la indicación atinente al número 4) del inciso segundo, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTICULO 13.

Establece el modo en que cada copropietario podrá hacer uso de los bienes de dominio común, de carácter legal o convencional; cuáles bienes comunes podrán ser enajenados, y cuáles podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios.

Los Diputados señores ELIZALDE, ROCHA, VENEGAS, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA formularon una indicación para suprimir, en el inciso primero, la palabra "ordinario", por estimar que la expresión "destino ordinario" puede inducir a equívocos.

Los mismos señores Diputados patrocinaron otra indicación, a fin de reemplazar, en el inciso tercero, la expresión "letra c) del artículo 2º" por la locución "**letra c) del N° 3 del artículo 2º**".

- Puesto en votación el artículo con ambas indicaciones, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTÍCULOS 14 Y 15.

El artículo 14 establece que los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y el artículo 15 señala los requisitos que se deben cumplir para cambiar el destino de una unidad.

- Puestos en votación ambos artículos, fueron aprobados, sin debate, por unanimidad.

ARTICULO 16.

Establece que las unidades de un condominio podrán hipotecarse y gravarse libremente, en la forma que se indica en este artículo.

Los Diputados señores ELIZALDE, ROCHA, VENEGAS, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA presentaron una indicación, de carácter formal, que reemplaza en el inciso tercero, la expresión "permiso otorgado" por la locución "**permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales.**"

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Puesto en votación el artículo con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

ARTICULO 17.

Señala que todo lo concerniente a la administración de un condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, que las asambleas serán ordinarias y extraordinarias y precisa las materias que podrían tratarse en éstas.

Los Diputados señores ELIZALDE, ROCHA, VENEGAS, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA presentaron una indicación, de carácter formal, que reemplaza, en el número 5 del inciso quinto, la expresión "se refiere" por la locución "**se refieren**".

Los mismos señores Diputados presentaron otra indicación para agregar, en el mismo inciso quinto, a continuación del número 6, el siguiente número 7, pasando los actuales números 7, 8 y 9 a ser números 8, 9 y 10, respectivamente:

"7.- Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquéllos asignados en uso y goce exclusivo."

- Puesto en votación el artículo con las indicaciones respecto del inciso quinto, fue aprobado por unanimidad.

ARTICULO 18.

Regula las formalidades de la citación por carta certificada para la celebración de asambleas de copropietarios.

Los Diputados señores VENEGAS, ERRAZURIZ, GARCIA, don René Manuel; PEREZ, don Víctor; PEREZ, don Ramón, y ELIZALDE, patrocinaron una indicación para agregar, en el inciso segundo, la siguiente expresión, reemplazando previamente por una coma el punto con que finaliza dicho inciso:

"si la hubiere, o por el copropietario asistente que tenga mayores derechos en el condominio."

- Puesto en votación el artículo, con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

ARTICULO 19.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Fija los quórum que se requieren para efectuar las asambleas ordinarias y extraordinarias, así como también los quórum para adoptar acuerdos.

Se suscitó un breve debate acerca de la conveniencia de rebajar los quórum requeridos para que se constituyan las asambleas de copropietarios, al término del cual se concluyó que es necesario mantenerlos cuando se trate de citaciones a asambleas extraordinarias, en que, por el contenido de las materias (enajenación de bienes comunes; entrega de bienes comunes en uso y goce; modificación del reglamento de copropiedad, etc.), no resulta adecuado que puedan ser alteradas por mayorías circunstanciales.

Por este motivo, los señores Diputados ELIZALDE, ROCHA, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA formularon una indicación que sustituye, en el inciso segundo, la expresión "que representen el 80 por ciento", por la locución "**que representen a lo menos el 80 por ciento**" y que reemplaza la frase "1 al 6" por "**1 al 7**".

Además, hubo consenso acerca de la necesidad de rebajar la distancia que debe mediar entre la primera y segunda citación, por lo cual, los Diputados señores GARCIA, don René Manuel; PÉREZ OPAZO, VENEGAS y VEGA patrocinaron otra indicación que reemplaza, en el inciso tercero, la expresión "cuarenta y cinco días" por "**quince días**".

- Puesto en votación el artículo con las indicaciones relativas a los incisos segundo y tercero, fue aprobado por unanimidad.

ARTICULO 20.

Dispone que sólo pueden participar en las asambleas de copropietarios los interesados, personalmente o debidamente representados.

Los señores Diputados ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA, VEGA y PÉREZ OPAZO presentaron una indicación para reemplazarlo por el siguiente:

"Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios que tengan la calidad de interesados podrán concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada interesado tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de interesado se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.”

Puesta en votación la indicación sustitutiva del artículo 20, fue aprobada por unanimidad.

ARTICULO 21.

Establece que la asamblea de copropietarios deberá designar una junta de vigilancia de entre sus miembros, que tendrá la representación de la asamblea, con todas las facultades para el cumplimiento de los acuerdos adoptados.

Los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA, con el propósito de que sea facultativa la constitución de una junta de vigilancia, debido a que en algunos condominios de tamaños pequeños no se justifica la existencia de dicha junta. Por ello, patrocinaron una indicación para reemplazarlo por el siguiente:

“Artículo 21.- La asamblea de copropietarios podrá designar una junta de vigilancia compuesta, a lo menos, de tres personas, que tendrá su representación con todas las facultades que ésta le delegue. No son delegables las materias que deban tratarse en sesiones extraordinarias. La junta de vigilancia durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, y será presidida por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, la propia junta. Podrán ser designados miembros de la junta de vigilancia: a) las personas naturales que sean copropietarias en el condominio o sus cónyuges, y b) los representantes de las personas jurídicas que sean copropietarias en el condominio.”

- Puesta en votación la indicación sustitutiva del artículo 21, fue aprobada por unanimidad.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ARTICULO 22.

Dispone que todo condominio deberá ser administrado por un persona natural o jurídica, designada por la asamblea de copropietarios.

Los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA formularon una indicación para reemplazar, en el inciso primero, las expresiones "miembros de la junta de vigilancia" e "integrar la junta de vigilancia" por las frases "**miembros de la junta de vigilancia, en su caso**", e "**integrar la junta de vigilancia, si la hubiere**", respectivamente, a fin de compatibilizar este precepto con la modificación del artículo anterior.

- Puesto en votación el artículo con la indicación al inciso primero, fue aprobado por unanimidad.

ARTICULO 23.

Señala las facultades del administrador de un condominio, entre las cuales se cuenta la de representar en juicio activa o pasivamente a los copropietarios, en todas las causas concernientes a la administración y conservación del condominio; sancionar con el corte de los suministros básicos a todo copropietario moroso en el pago de tres o más cuotas de sus gastos comunes, y también la obligación de rendir cuenta documentada de su administración en las fechas que haya fijado la asamblea de copropietarios, o cuando ésta así lo requiera.

Los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA presentaron una indicación para sustituir, en el inciso segundo, la expresión "a requerimiento del administrador o de la junta de vigilancia", por la frase "**a requerimiento del administrador o de la junta de vigilancia, si la hubiere,**" y para suprimir, en el mismo inciso, la oración "**Sin perjuicio de lo anterior, la junta de vigilancia podrá celebrar convenios, para la recaudación de los gastos comunes, con instituciones prestadoras de estos servicios.**"

Los mismos señores Diputados presentaron otra indicación, para reemplazar, en el inciso tercero, la expresión "asamblea de copropietarios" por "**asamblea de copropietarios o la junta de vigilancia, en su caso, y al término de su gestión**".

- Puesto en votación el artículo con ambas indicaciones, fue aprobado por unanimidad.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ARTÍCULOS 24, 25 Y 26.

El artículo 24 indica que cualquier copropietario estará facultado para ejecutar actos urgentes de administración y de conservación, mientras no se proceda al nombramiento de administrador.

El artículo 25 establece la posibilidad de estatuir subadministraciones, encargadas de la gestión de alguna porción del condominio, manteniéndose una administración central.

El artículo 26 prescribe que la copia del acta de la asamblea validamente celebrada tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los gastos comunes acordados por la asamblea.

- Puestos en votación estos artículos, fueron aprobados, sin debate, por asentimiento unánime.

ARTICULO 27.

Establece la obligación de suscribir un reglamento de copropiedad que regule todas las materias a que alude este proyecto y, en general, todas aquellas que se estime conveniente acordar.

Los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA, PÉREZ OPAZO y DE LA MAZA, con el objeto de ordenar las materias contenidas en el reglamento de copropiedad, formularon una indicación para reemplazarlo por el siguiente:

condominio deberán acordar reglamentos de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común de carácter legal y convencional, están singularizados en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, conforme a los cuales se determina la proporción que corresponde a cada unidad en la contribución a los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º;

e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común;

f) Constituir derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, sus alcances y limitaciones;

g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes convencionales, y

h) En general, determinar su régimen administrativo.”

- Puesta en votación la indicación sustitutiva del artículo 27, fue aprobada por unanimidad.

ARTICULO 28.

Establece que el primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio.

Los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA, VEGA y PÉREZ OPAZO presentaron una indicación que sustituye la oración “El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio” por esta otra: **“El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19.”**

- Puesto en votación el artículo con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

ARTICULO 29.

Se refiere a la vigencia del primer reglamento de copropiedad y a las normas supletorias contenidas en el reglamento de esta ley.

Hubo un breve intercambio de opiniones acerca de las materias que debe contener el reglamento de copropiedad.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Puesto en votación el artículo, fue aprobado por unanimidad.

ARTICULO 30.

Establece que las unidades deberán ser usadas en forma ordenada y tranquila, respetando su destinación específica, bajo la sanción de aplicación de multas por parte del tribunal competente.

Los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA y DE LA MAZA presentaron una indicación que reemplaza, en el inciso primero, la expresión "el condominio está destinado o que deben presumirse de su naturaleza y ubicación o de la costumbre del lugar;" por la oración "**el condominio está destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales**".

Los mismos señores Diputados patrocinaron otra indicación que agrega el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando los actuales incisos segundo y tercero a ser incisos tercero y cuarto, respectivamente:

"El copropietario no podrá emplear su unidad o bienes comunes en forma contraria a la moral o a las buenas costumbres, ni arrendar su unidad o permitir el uso de bienes comunes a personas de notoria mala conducta, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en su unidad materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes."

- Puesto en votación el artículo con ambas indicaciones, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTÍCULO 31.

Otorga competencia al juez de policía local correspondiente para resolver los conflictos que afecten a los copropietarios entre sí, o entre éstos y el administrador, imponer sanciones por mal comportamiento de los copropietarios, exigir rendición de cuentas al administrador, todo con sujeción al procedimiento de los juzgados de policía local.

- Puesto en votación el artículo, fue aprobado, sin debate, por asentimiento unánime.

ARTICULO 32.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Faculta a los copropietarios para que, en lugar del juez de policía local, otorguen competencia a un árbitro arbitrador de aquellos a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales.

Hubo preocupación de parte de algunos señores Diputados respecto a la conveniencia de establecer esta institución, atendido el costo que puede representar para los propietarios. Después de un breve debate se acordó mantenerla, por su carácter opcional.

Puesto en votación el artículo en discusión, fue aprobado en los mismos términos, por unanimidad.

ARTICULO 33.

Establece la necesidad de contratar un seguro contra incendio por parte de cada copropietario sobre su respectiva unidad y sobre los bienes comunes de todo tipo, de acuerdo a la proporción de sus derechos.

Los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA y DE LA MAZA, presentaron una indicación, de carácter formal, que sustituye, en el inciso primero, la expresión "los derechos que le corresponden sobre los bienes de dominio común" por la locución "**los bienes de dominio común, en la proporción que le corresponde a la respectiva unidad**".

- Puesto en votación el artículo con la indicación relativa al inciso primero, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTICULO 34.

Regula la posibilidad de disolución del condominio en caso de destrucción del mismo en, al menos, sus tres cuartas partes.

Los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA y VEGA patrocinaron una indicación que reemplaza la expresión "en sus tres cuartas partes" por la locución "**en sus tres cuartas partes o la Municipalidad decretase la demolición, de conformidad a la legislación vigente en la materia**".

- Puesto en votación el artículo con la indicación, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTÍCULOS 35 Y 36.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El artículo 35 faculta a los copropietarios para adquirir los derechos de aquellos que no hubieren concurrido con su voto para la reconstrucción y establece las normas para fijar el valor de dichos derechos.

El artículo 36 faculta a la asamblea de copropietarios para acordar la reconstrucción del condominio en la situación que indica y el artículo 37 la autoriza para acordar su demolición, remodelación, rehabilitación o algún tipo de ampliación.

Hubo un intercambio de opiniones en cuanto al alcance del vocablo "rehabilitación". Se concluyó que corresponde a un término urbanístico utilizado cuando se trata de la reparación de una vivienda.

- Puestos en votación ambos artículos, fueron aprobados, por asentimiento unánime.

ARTICULO 37.

Establece las reglas que se aplicarán en los casos de la reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliación de un condominio.

Los Diputados señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA y DE LA MAZA presentaron una indicación que intercala, en la letra b) del inciso primero, a continuación de la coma (,) que sigue a la palabra "demolición", el vocablo "**remodelación**", seguido de una coma (,).

- Puesto en votación, el artículo con la indicación, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTÍCULO 38.

Se refiere a que es irrevocable la resolución del Director de Obras Municipales que declara acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria y a la forma de dejarla sin efecto, a petición de la asamblea de copropietarios.

- Este artículo fue aprobado, sin debate, por unanimidad.

ARTICULO 39.

El Ejecutivo presentó una indicación para considerar el siguiente artículo 39, nuevo:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

“Artículo 39.- Los condominios de viviendas sociales se regirán por las disposiciones especiales contenidas en el presente Título, y en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.”

- Puesto en votación este artículo, fue aprobado, sin debate, por unanimidad.

ARTICULO 40.

El Ejecutivo presentó una indicación para contemplar el siguiente artículo 40, nuevo:

“Artículo 40.- Para los efectos de este Título se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no sea superior a cuatrocientas unidades de fomento.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.”

Hubo un breve intercambio de opiniones acerca del concepto de vivienda social, en el cual se concluyó que el Director de Obras Municipales, debe considerar en su tasación tanto el avalúo de la propiedad como la tabla de costos unitarios.

- Puesto en votación el artículo, fue aprobado, en los mismos términos, por unanimidad.

ARTICULO 41.

El Ejecutivo presentó una indicación para agregar el siguiente artículo 41, nuevo:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

“Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización, podrán invertir recursos en condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, con los siguientes objetos:

a) Pago de remuneraciones de los administradores;

b) Pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendio a causa de terremoto u otros del mismo tipo;

c) En bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

d) Gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 44, y

e) Otros objetos que señale el reglamento de esta ley”.

Hubo debate respecto del alcance del vocablo “podrá” que utiliza este artículo, luego de lo cual se concluyó que se trata de una norma facultativa, que entrega una herramienta adecuada para que los organismos antedichos la usen en la forma que estimen conveniente.

En lo relativo a la utilización de los recursos, los Honorables Diputados miembros de vuestra Comisión, no fueron partícipes de autorizar el pago de remuneraciones para administradores provisionales.

Por el contrario, se llegó a un consenso, en el sentido de que los organismos antedichos deben contribuir al financiamientos de los otros gastos a que alude este artículo, por estimarse esenciales para una adecuada organización de los condominios de viviendas sociales.

Por estas razones, los Diputados señores GARCÍA, don René Manuel; ERRÁZURIZ, VENEGAS, ELIZALDE, PÉREZ, don Ramón y PÉREZ, don Víctor, presentaron la siguiente indicación:

“Para eliminar las letras a) y e) del artículo 41, y para que la letra c) pase a ser letra a); la letra d) pase a

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ser letra b), y la letra b) pase a ser letra c), respectivamente, en los mismos términos.

- Puesto en votación el artículo 41 con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

ARTICULO 42.

El Ejecutivo presentó una indicación para considerar el siguiente artículo 42, nuevo:

"Artículo 42.- Los Gobiernos Regionales, las municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos, a solicitud de la asamblea de copropietarios, previo acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrán designar administrador para los condominios de viviendas sociales. Esta designación podrá recaer en funcionarios de la respectiva institución o en personas ajenas a la misma cuyos servicios se contraten con este objeto.

Las personas designadas se desempeñará temporalmente en el cargo de administrador, durante el plazo que se les fije al efecto, el cual no podrá exceder de dos años.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar a la respectiva entidad que hubiere designado al administrador, la sustitución de éste, por causa justificada."

En la discusión de este artículo, intervino el Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Edmundo Hermosilla, quien manifestó que, al constituirse un condominio de viviendas sociales, se forma un grupo humano al que acceden personas de muy diversos lugares, absolutamente desconocidas entre sí y, en la mayor parte, sin formación previa sobre la vida en comunidad, la organización social, la acción que debe desarrollar una junta de vigilancia y la forma de llevar adelante la convivencia social.

Por estas razones, hizo presente la conveniencia de establecer, en los condominios de viviendas sociales, un ente nuevo, que ha tenido gran importancia en el desarrollo social comunitario de otras naciones.

Vuestra Comisión estimó de la mayor relevancia contar con un "servidor comunitario", destinado por un breve periodo a ser el nexo entre los copropietarios; a ayudar en la organización

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

social y en la formación de las juntas de vigilancia, administraciones y subadministración y, en general, a encausarlos en las normas que deben regir la acción comunitaria.

Los integrantes de vuestra Comisión destacaron la inconveniencia de la duración de dos años, por estimarla excesiva y, principalmente, por la necesidad de eliminar de este artículo la posible participación de los Gobiernos Regionales y de las Municipalidades, por considerar que los Servicios de Vivienda y Urbanización son las instituciones en las que debería recaer la responsabilidad en esta materia.

Por estas razones, los Diputados señores PÉREZ, don Víctor; VENEGAS, ELIZALDE, ORTIZ y ENCINA patrocinaron una indicación para sustituir los incisos primero y segundo del artículo 42, por los siguientes:

“Artículo 42.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, un servidor comunitario, quien actuará como administrador provisional.

La persona designada se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.”

- Puesto en votación el artículo con la indicación, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTICULO 43.

El Ejecutivo presentó una indicación para contemplar el siguiente artículo 43, nuevo:

“Artículo 43.- Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 31 y 32 de la presente ley, corresponderá a la respectiva municipalidad atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, pudiendo, para estos efectos, citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, dejando constancia de lo obrado y de los acuerdos adoptados, en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el Secretario Municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados.”

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En el seno de la Comisión, se señaló que la materia a que se refiere este artículo forma parte de la una labor continua que debe ser atendida por los municipios, sin necesidad de respaldo legal alguno, razón por la cual se estimó necesario considerar favorablemente la disposición establecida en este precepto.

- Puesto en votación este artículo, fue aprobado por unanimidad.

ARTÍCULOS 44, 45 Y 46

El Ejecutivo presentó una indicación para agregar los siguientes artículos 44, 45 y 46, nuevos:

“Artículo 44.- No obstante lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 29 de esta ley, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual, deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 28 de la presente ley.”

“Artículo 45.- Las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica, agua potable y gas, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del servicio respectivo. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º de esta ley.”

“Artículo 46.- En relación con lo dispuesto en el artículo 9º de la presente ley, a los condominios de viviendas sociales se aplicará lo previsto en el Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992.”

Puestos en votación estos artículos, fueron aprobados, sin debate, por unanimidad.

ARTICULO 47.

El Ejecutivo presentó una indicación para agregar el siguiente artículo 47, nuevo:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

“Artículo 47.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque, será obligatorio establecer subadministraciones por cada bloque, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.”

El Diputado señor ELIZALDE presentó una indicación para agregar la palabra **“independiente”**, a continuación del vocablo “bloque”, la primera vez que se menciona.

- Puesto en votación el artículo con la indicación, fue aprobado por unanimidad.

ARTICULO 48.

El Ejecutivo presentó una indicación para considerar el siguiente artículo 48, nuevo:

“Artículo 48.- A los condominios de que trata este Título no les será exigible lo dispuesto en el artículo 7º y en el inciso segundo del artículo 23 de esta ley.”

- Este artículo fue aprobado, sin debate, por asentimiento unánime.

ARTÍCULOS 49, 50 y 51.

(corresponden a los artículos 39, 40 y 41 del mensaje).

El artículo 49 indica que los estándares técnicos de diseño y de construcción exigibles para este tipo de construcciones se fijarán en la ley General de Urbanismo y Construcciones.

El artículo 50 deroga el Párrafo 3º “De los edificios y viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal”, del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

El artículo 51 deroga la ley N° 6.071, de 16 de agosto de 1937, sobre venta de pisos y departamentos.

- Estos artículos fueron aprobados, sin debate, por unanimidad.

ARTICULO 52.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

(corresponde al artículo 42 del mensaje).

Dispone la subsistencia de las disposiciones mencionadas en los artículos 50 y 51 para aquellos copropietarios que opten por mantenerse en el actual régimen de comunidad de copropietarios, dentro del plazo de un año, contado desde la publicación de esta ley en el Diario Oficial. En caso contrario, se entenderán sometidos al nuevo régimen creado por esta ley.

Los señores ELIZALDE, VENEGAS, ROCHA y DE LA MAZA presentaron una indicación, que agrega la siguiente frase final al inciso primero, con el objeto de aclarar que los copropietarios de condominios antiguos que se acojan a esta ley podrán optar por regirse por el reglamento de esta ley o aprobar su propio reglamento de acuerdo a sus disposiciones:

“y en tal caso se regirán por el reglamento a que se refiere el inciso tercero del artículo 29, salvo que los copropietarios acordaren su propio reglamento de copropiedad de conformidad al artículo 27.”

Esta indicación fue aprobada por unanimidad. Posteriormente, y de conformidad a las normas reglamentarias, se reabrió debate sobre este artículo.

Los Diputados señores VENEGAS, ERRAZURIZ, GARCIA, don René Manuel; PEREZ, don Vítor; PEREZ, don Ramón, y ELIZALDE, presentaron una indicación que reemplaza la anterior, del siguiente tenor:

“y en tal caso se seguirán rigiendo por su propio reglamento de copropiedad vigente a esa fecha, en lo que no contravenga las normas de esta ley, y supletoriamente por el reglamento a que se refiere el inciso tercero del artículo 29, todo lo anterior salvo que los copropietarios acordaren un nuevo reglamento de copropiedad en conformidad al artículo 27.”

- Puesto en votación, el artículo con la nueva indicación, fue aprobado por asentimiento unánime.

ARTICULO 53.

(corresponde al artículo 43 del mensaje).

Establece que las referencias que se hacen en la legislación vigente a las disposiciones legales derogadas, por medio de los artículos 50 y 51 se entenderán hechas a esta ley.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Este artículo fue aprobado, sin debate, por unanimidad.

ARTICULO TRANSITORIO.

Mantiene la vigencia del actual Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios, mientras no se dicte uno nuevo por parte del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- Puesto en votación fue aprobado, sin debate, por unanimidad.

VI. SÍNTESIS DE LAS OPINIONES DE LOS DIPUTADOS CUYO VOTO HUBIERE SIDO DISIDENTE DEL ACUERDO ADOPTADO EN LA VOTACIÓN EN GENERAL DEL PROYECTO.

No las hubo.

VII. ARTÍCULOS O INDICACIONES RECHAZADOS POR LA COMISIÓN.

No los hubo.

VIII. TEXTO DEL PROYECTO DE LEY APROBADO POR LA COMISIÓN.

En mérito de las consideraciones anteriores y por las que, en su oportunidad, os podrá añadir el señor Diputado informante, vuestra Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano os recomienda la aprobación del siguiente

PROYECTO DE LEY:**TITULO I.****DE LOS CONDOMINIOS.**

Artículo 1º.- Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria para constituir condominios las construcciones o los terrenos, con construcciones o sin ellas, emplazados en áreas normadas por

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley, con objeto de que las diversas unidades que los integran puedan pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios, manteniendo algunos bienes en el dominio común de todos ellos.

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

1. Condominios: a) En altura, las construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común, y b) En extensión, los predios, con construcciones o sin ellas, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos. No podrán coexistir condominios en altura y condominios en extensión.

2. Unidades: cada una de las partes en que se divide un condominio, tales como **viviendas**, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales y otros, y cada uno de los sitios que se consideren para constituir sobre ellos dominio exclusivo.

3. Bienes de dominio común de carácter legal:

a) Los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como los terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permiten a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal, y

c) Los que estén destinados al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

4. Bienes de dominio común de carácter convencional: aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen usar o disfrutar en común, **siempre que no sean de aquéllos a que se refiere el número 3 precedente.**

5. Bienes de dominio común de uso y goce exclusivo: los asignados expresamente en tal carácter a uno o más copropietarios.

6. Gastos comunes ordinarios: los gastos de administración, de mantención, de reparación y de uso o consumo del condominio.

7. Gastos de administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan.

8. Gastos de mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, **maquinarias e instalaciones**, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos.

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

10. Gastos de uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de igual naturaleza.

11. Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales a los gastos comunes ordinarios.

12. Interesados: aquellos copropietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes.

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

El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común, de carácter legal o convencional, se determinará en el reglamento de copropiedad,

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

atendiéndose, para fijarlo, al avalúo fiscal o a la superficie de la respectiva unidad.

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

Artículo 4º.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponde en los bienes de dominio común.

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

Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, sin perjuicio de la obligación de concurrir a los gastos comunes que impone el inciso primero precedente, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos inherentes a éstos serán sólo de cargo de los copropietarios del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal o a la superficie de la respectiva unidad, según determine el reglamento de copropiedad.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio constituido en mora y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará el interés máximo convencional.

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

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica o servicio telefónico, a requerimiento escrito del administrador y siempre que el reglamento de copropiedad así lo establezca, deberán suspender el servicio que proporcionan en un condominio, respecto de aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador deberá proceder a la suspensión de dichos servicios respecto de las unidades cuyos copropietarios se encuentren en la misma situación antes descrita.

La norma anterior se aplicará en todos aquellos condominios en que sea posible la suspensión de los servicios respecto de cada unidad, sin afectar a la totalidad del condominio.

Artículo 6º.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio. En el aviso de cobro correspondiente, deberá hacerse constar el derecho del respectivo copropietario en los bienes de dominio común de carácter legal o convencional, como asimismo la proporción en que debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos mensuales de gastos comunes por períodos anticipados y formular su cobro para su pago mensual anticipado, debiendo efectuar la correspondiente liquidación al término del siguiente período mensual, en relación a los gastos efectivamente producidos en el mes a que correspondió el cobro y a los pagos efectuados a cuenta de éstos.

Artículo 7º.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común de carácter legal o convencional o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo, no inferior al 5 por ciento ni superior al 20 por ciento, que la asamblea de copropietarios estime prudente fijar sobre el monto de los gastos comunes; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso final del artículo 13.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o en

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281, o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo adoptado por la asamblea. **Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso segundo del artículo 23.**

Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada sólo podrán enajenarse conjuntamente con la unidad a que han sido asignados. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria podrán enajenarse libremente. Los estacionamientos destinados a visitas tendrán el carácter de bienes comunes.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9º.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, **salvo que concurren las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 13.**

Artículo 9º.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en los incisos primero y segundo del artículo 136 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. **Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.**

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto, con la conformidad de la Dirección de Obras Municipales, o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio.

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

Artículo 11.- Los planos deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4º **y los bienes de dominio común.** Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio de una unidad de un condominio deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior, y en la escritura en que se transfiera por primera vez el dominio de una de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del **condominio a que pertenece la unidad;**
- 5) El número y la ubicación que corresponde a la unidad en el plano de que trata el artículo 11, y
- 6) La firma del Conservador.

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común, de carácter legal o convencional, siempre que los emplee según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Sólo la asamblea de copropietarios podrá acordar efectuar construcciones o alteraciones en bienes comunes y cambiar su destino, cumpliendo con las normas vigentes en la materia.

No podrán dejar de ser de dominio común, los bienes de dominio común de carácter legal a que se refieren las letras a) y b) del N° 3 del artículo 2°.

Sólo podrán enajenarse los bienes de dominio común a que se refiere **la letra c) del N° 3 del artículo 2°**, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

dejen de tener las características señaladas en dichas letras por circunstancias sobrevinientes, y los bienes de dominio común a que se refiere el N° 4 del artículo 2°.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios los bienes de dominio común mencionados en el inciso precedente. El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de esos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con permiso de la Dirección de Obras Municipales y acuerdo de la asamblea. Serán de cargo del titular de estos derechos los gastos de mantención y conservación de dichos bienes. Asimismo, éste podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por el uso y goce exclusivos, de acuerdo a lo que se señale en el reglamento de copropiedad. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, se entenderán comprendidos esos derechos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se les asignen sobre los bienes de dominio común.

Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le corresponden en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo al **permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales**. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponde a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

unidad y en los derechos que le corresponden a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

TITULO II.**DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS.**

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en la época que señale el reglamento de copropiedad, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición de la junta de vigilancia o de los copropietarios que representen, a lo menos, el veinte por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse asuntos y adoptarse acuerdos relacionados directamente con los temas incluidos en la citación.

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Cambio de destino de las unidades del condominio.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios.

4. Enajenación de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

5. Reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones del condominio, a que **se refieren** los artículos 35 y 36.

6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquéllos asignados en uso y goce exclusivo.

8. Remoción parcial o total de los miembros de la junta de vigilancia.

9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

10. Disolución de la copropiedad a que se refiere el artículo 34.

Artículo 18.- El administrador, o si éste no lo hiciere, el presidente de la junta de vigilancia, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubiere registrado, se entenderá para todos los efectos que tiene su domicilio en la respectiva unidad del condominio. Si la citación se hiciere en virtud de resolución judicial, deberá notificarse en la forma prescrita en la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea acuerde otro lugar, y deberán ser presididas por el presidente de la junta de vigilancia, **si la hubiere, o por el copropietario asistente que tenga mayores derechos en el condominio.**

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios **que representen, a lo menos, el ochenta por ciento** de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio, adoptándose en ambos casos los acuerdos con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Se exceptúan de lo anterior las materias señaladas en los números **1 al 7** del artículo 17, para las cuales se requerirá el acuerdo adoptado por los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. Las modificaciones del reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común requerirán el acuerdo de la unanimidad de los copropietarios.

Tanto en las asambleas ordinarias como en las extraordinarias, entre la primera y la segunda citación, deberá mediar un lapso no inferior a cinco días ni superior a **quince días**.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez para que adopte las medidas conducentes. Se procederá en este caso con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión se aplicará lo dispuesto en el Título III de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios que tengan la calidad de interesados podrán concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada interesado tendrá sólo un voto, que será proporcional

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de interesado se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios podrá designar una junta de vigilancia compuesta, a lo menos, de tres personas, que tendrá su representación y las facultades que ésta le delegue. No son delegables las materias que deban tratarse en sesiones extraordinarias. La junta de vigilancia durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, y será presidida por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, la propia junta. Podrán ser designados miembros de la junta de vigilancia: a) las personas naturales que sean copropietarias en el condominio o sus cónyuges, y b) los representantes de las personas jurídicas que sean copropietarias en el condominio.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios y su nombramiento deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los **miembros de la junta de vigilancia, en su caso. Copia autorizada de esta acta deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. El administrador no podrá **integrar la junta de vigilancia, si la hubiere.****

El administrador deberá rendir la fianza o garantía que exija la asamblea de copropietarios y, si fuere persona natural, ser mayor de edad capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes. La asamblea podrá, en todo caso, eximir al administrador de la obligación de rendir fianza o garantía.

Las personas jurídicas deberán tener entre sus objetivos la administración de condominios.

El administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea y podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 23.- Corresponderá al administrador cuidar y vigilar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio activa y pasivamente a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad. Le corresponderán, asimismo, las funciones y facultades que se establezcan en el reglamento de esta ley, en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios.

El administrador deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro o una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281, exclusiva del condominio, sobre la que podrá girar, sin perjuicio de que la asamblea acuerde que un miembro de la junta de vigilancia firme conjuntamente con aquél. Las entidades correspondientes, **a requerimiento del administrador o de la junta de vigilancia, si la hubiere**, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la **asamblea de copropietarios, en su caso, y al término de su gestión**. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento de administrador, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

En caso de desacuerdo o negligencia para designar administrador, éste será designado por el tribunal, a petición de cualquiera de los copropietarios. Se procederá, en este caso, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión serán aplicables las normas del Título III de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad podrá establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquél a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Lo dispuesto en el inciso anterior será obligatorio para los condominios integrados por más de 150 unidades, excepto aquéllos constituidos por un solo edificio.

Artículo 26.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devenguen durante la tramitación del juicio.

Artículo 27.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar reglamentos de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común de carácter legal y convencional, están singularizados en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, conforme a los cuales se determina la proporción que corresponde a

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

cada unidad en la contribución a los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º;

e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común;

f) Constituir derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, sus alcances y limitaciones;

g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes convencionales, y

h) En general, determinar su régimen administrativo.

Artículo 28.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 29.- El reglamento de copropiedad a que se refiere el artículo precedente se mantendrá vigente mientras los copropietarios reunidos en asamblea no acuerden su modificación o sustitución, debiendo observarse al respecto las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

En la modificación del reglamento de copropiedad que acuerden los copropietarios, se podrán exigir mayorías superiores a las señaladas en el artículo 19 para reunirse válidamente o para adoptar acuerdos sobre diversas materias relativas a la administración del condominio.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 30.- Cada copropietario usará de su unidad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquéllos a que **el condominio está destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales**; ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus otras unidades.

El copropietario no podrá emplear su unidad o bienes comunes en forma contraria a la moral o a las buenas costumbres, ni arrendar su unidad o permitir el uso de bienes comunes a personas de notoria mala conducta, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en su unidad materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

Iguales restricciones regirán respecto del arrendatario y demás personas a quienes el copropietario conceda el uso o el goce de su unidad.

El tribunal, a petición del administrador o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor multa equivalente desde una a tres unidades tributarias mensuales, y repetir esta medida hasta que cese la infracción, todo lo cual se entenderá sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

Artículo 31.- Las infracciones de esta ley, de su reglamento y de los reglamentos de copropiedad y las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, como asimismo en lo concerniente al cobro de gastos comunes, serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes, y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades necesarias para la resolución de estas controversias, pudiendo declarar la nulidad de los acuerdos adoptados con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad; citar a asamblea si el administrador o el presidente de la junta de vigilancia no lo hiciere; exigirle al administrador rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle las sanciones indicadas en el inciso final del artículo anterior; remover al administrador en caso de incumplimiento grave de sus obligaciones y, en general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 32.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios podrán someter esas controversias a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere 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.

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

TITULO III.**DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O
MODIFICACIÓN DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA.**

Artículo 33.- Todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro **los bienes de dominio común en la proporción que le corresponde a la respectiva unidad.** Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

Artículo 34.- Si un condominio se destruyere en su totalidad o, a lo menos, **en sus tres cuartas partes o la municipalidad decretase la demolición, de conformidad a la legislación vigente en la materia,** la asamblea de copropietarios podrá acordar la disolución de la copropiedad y la venta del terreno y de los materiales.

Artículo 35.- Si la destrucción a que se refiere el artículo anterior fuere inferior a lo allí señalado, la asamblea de

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

copropietarios podrá acordar su reconstrucción, quedando autorizados los copropietarios para adquirir los derechos de aquellos que no hubieren concurrido con su voto a favor de la reconstrucción, para lo cual deberá recurrirse al tribunal que corresponda, conforme a los artículos 31 o 32, el cual, oyendo a las partes, determinará, para estos efectos, el valor de dichos derechos.

Artículo 36.- Lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará asimismo en caso de que se acordare la demolición del condominio, su remodelación, rehabilitación o ampliación del mismo.

Artículo 37.- En los casos a que se refieren los artículos 35 y 36, se deberá estar a las siguientes reglas:

a) Cada copropietario deberá concurrir a los costos de reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones de los bienes de dominio común, en proporción a los derechos que sobre ellos tenga. La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada en que se acuerde la cuota correspondiente a cada copropietario tendrá mérito ejecutivo para su cobro;

b) El costo de reconstrucción, demolición, **remodelación**, rehabilitación o ampliaciones de cada unidad, será de cargo del respectivo copropietario, y

c) Si por no contribuirse oportunamente a los costos a que aluden las letras anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

En casos de reconstrucción, remodelación, rehabilitación o ampliaciones, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos.

Artículo 38.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva. Si se deja sin efecto dicha declaración, la

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

TITULO IV.**DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.**

Artículo 39.- Los condominios de viviendas sociales se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán invertir recursos en condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, con los siguientes objetos:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

a) En bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 44, y

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.

Artículo 42.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, un servidor comunitario, quien actuará como administrador provisional.

La persona designada se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al servidor comunitario la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 43.- Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 31 y 32, corresponderá a la respectiva municipalidad atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, pudiendo, para estos efectos, citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el Secretario Municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados.

Artículo 44.- No obstante lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 29, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 28.

Artículo 45.- Las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica, agua potable y gas, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del servicio respectivo. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.

Artículo 46.- En relación con lo dispuesto en el artículo 9º, a los condominios de viviendas sociales se aplicará lo previsto en el Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992.

Artículo 47.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, será obligatorio establecer subadministraciones por cada bloque, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

Artículo 48.- A los condominios de que trata este Título no les será exigible lo dispuesto en el artículo 7º y en el inciso segundo del artículo 23 de esta ley.

TÍTULO V.**DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 49.- Los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles a las construcciones en condominio se fijarán en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 50.- Derógase el párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 51.- Derógase la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 52.- Las comunidades de copropietarios de los edificios y conjuntos de viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley podrán, dentro del plazo de un año, contado desde esa fecha, optar por permanecer sometidos a los cuerpos legales mencionados en los artículos 50 y 51 precedentes, previo acuerdo adoptado al respecto por la unanimidad de los copropietarios. Transcurrido el plazo señalado sin que se hubiere ejercido la opción que consagra este precepto, se presumirá de derecho que han optado por acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que regula esta ley **y, en tal caso, se seguirán rigiendo por su propio reglamento de copropiedad vigente a esa fecha, en lo que no contravenga las normas de esta ley, y supletoriamente, por el reglamento a que se refiere el inciso tercero del artículo 29, salvo que los copropietarios acordaren un nuevo reglamento de copropiedad en conformidad al artículo 27.**

No obstante la derogación dispuesta por los artículos 50 y 51 precedentes, dichos cuerpos legales se mantendrán vigentes para los inmuebles cuyas comunidades de copropietarios hayan optado por permanecer sometidos a sus preceptos, conforme a lo previsto en el inciso anterior.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones en los términos previstos en el inciso primero del artículo 25, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos, la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquél aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 53.- Las referencias que se hagan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores se entenderán hechas a las de esta ley.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo transitorio.- El actual Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios aprobado por decreto supremo N° 695, de 1971, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, continuará rigiendo hasta la dictación del reglamento de esta ley, en lo que no se oponga a las disposiciones de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 52.

Se designó Diputado Informante al señor Montes, don Carlos.

Sala de la Comisión, a 4 de octubre de 1995.

Acordado en sesiones 47ª., 48ª., 49ª., 50ª., 52ª., 54ª., 55ª. y 56ª., ordinarias, celebradas los días 21 de junio, 5, 12 y 19 de julio, 9 y 23 de agosto, 6 de septiembre y 4 de octubre de 1995, con la asistencia de los señores Pérez, don Víctor (Presidente); Elizalde, don Ramón; Encina, don Francisco; Errázuriz, don Maximiano; De la Maza, don Iván; García, don René Manuel; Makluf, don José; Montes, don Carlos; Ojeda, don Sergio; Ortiz, don José Miguel; Rocha, don Jaime; Seguel, don Rodolfo, Soria, don Jorge; Tuma, don Eugenio; Vega, don Osvaldo, y Venegas, don Samuel.

HÉCTOR PIÑA DE LA FUENTE
Secretario de la Comisión

DISCUSIÓN SALA

1.3. Discusión en Sala

Cámara de Diputados, Legislatura 332, Sesión 06. Fecha 17 de octubre, 1995. Discusión general, Aprobado en general.

NORMAS SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA. Primer trámite constitucional.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- En el Orden del Día, corresponde tratar, en primer trámite constitucional, el proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria.

Diputado informante de la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano es el señor Montes.

Antecedentes:

-Mensaje del Ejecutivo, boletín N° 1627-14, sesión 73 en 8 de junio de 1995. Documentos de 1 Cuenta N°1.

-Informe de la Comisión de Vivienda, sesión 4, en 10 de septiembre de 1995. Documentos de la Cuenta N°4.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).-Tiene la palabra el señor Montes.

El señor MONTES.- Señor Presidente, la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano me ha encomendado informar respecto del proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria, que se refiere a aquellas realidades donde se combina la propiedad individual con la propiedad común sobre ciertos bienes.

El debate sobre las normas que regulan la copropiedad inmobiliaria se ha venido planteando en la Cámara desde 1990. Partió con la preocupación generalizada de los Diputados por los obstáculos legales para la destinación de fondos públicos al desarrollo de áreas comunes de los condominios de viviendas sociales asignados por los Serviu. Siguió con la presentación de diversas mociones parlamentarias sobre la materia: una, que busca resguardar los derechos de los promitentes compradores de inmuebles proyectados o en construcción, encabezada por la entonces Diputada señora Caraball; otra, que persigue establecer espacios de carácter público al interior de los conjuntos habitacionales para el solo objeto de instalarles luminarias, presentada por el Diputado señor Longueira y otros; por último, la que establece la posibilidad de constituir subadministraciones al interior de un condominio, planteada por el Diputado señor Gutenberg Martínez y otros.

En 1992, el Ministerio de Vivienda constituyó una comisión para formular un proyecto sobre la materia, y hubo debate sobre distintos borradores.

Este proyecto ingresó a la Corporación el 10 de junio de 1995, consta de 43 artículos permanentes y uno transitorio, y su urgencia fue calificada de

DISCUSIÓN SALA

“simple”. En julio comenzó a ser escuchado por la Comisión de Vivienda. Su objeto es reorganizar y modernizar la legislación vigente en materia de constitución, administración, utilización, enajenación, disolución y otras, relativas a la vida en copropiedad inmobiliaria.

En la actualidad, la materia se encuentra regulada por diversos cuerpos legales y reglamentarios, como la ley N° 6.071, de 1937, sobre venta de pisos y departamentos; el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en lo pertinente; el decreto supremo N° 695, de 1971, que aprobó el Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios, y el decreto supremo N°47, de 1992, que fija la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El fuerte incremento que actualmente experimenta la conformación del régimen de copropiedad, como respuesta al constante crecimiento urbano que presentan nuestras principales ciudades, ha hecho necesario un replanteamiento de la normativa existente, con el fin de superar las diversas dificultades que se constatan en la práctica, principalmente en materia de administración de los condominios.

En este sentido, cabe resaltar que el 83 por ciento de la población del país vive en áreas urbanas y que existe un total de 3.400.000 viviendas construidas. De esta cifra, un importante porcentaje se encuentra adscrito al régimen de copropiedad. Lamentablemente, durante el debate del proyecto, no tuvimos antecedentes sobre el porcentaje de viviendas que estaban en régimen de copropiedad inmobiliaria. Se estableció en algunas comunas que cerca del 20 por ciento de sus viviendas estaba en dicho régimen.

Los objetivos del proyecto apuntan, en primer lugar, a reunir todas las normas sobre copropiedad bajo un solo cuerpo legal ; en segundo término, a flexibilizar y perfeccionar la actual normativa; en tercer lugar, a fortalecer la participación de los copropietarios; en cuarto lugar, a redefinir tanto los conceptos como la operatividad del cobro de los gastos comunes; en quinto lugar, a reconocer legalmente y regular de mejor manera las nuevas formas de vida en comunidad, ya sea residencial u otras formas que no corresponden necesariamente a un destino estrictamente habitacional, porque estas normas también son válidas para oficinas, estacionamientos, locales comerciales e, incluso, para parques industriales; en sexto lugar, a facilitar la realización de inversiones de gran envergadura, sin que signifique problemas de administración; en séptimo lugar, a regular la renovación y conservación de los inmuebles urbanos y responder a los requerimientos de los planos reguladores de planificación urbana, y en octavo lugar, a definir y establecer el procedimiento a seguir al momento de resolver contiendas derivadas de la aplicación de esta normativa.

El proyecto consta de cuatro títulos. En el primero, que se denomina “De los condominios”, el artículo 1° otorga la posibilidad de acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria a todas aquellas construcciones o terrenos con o sin construcciones emplazados en áreas normadas por planos reguladores o que cuenten con límite urbano, con el fin de que las diversas unidades que lo integran puedan pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios,

DISCUSIÓN SALA

manteniendo algunos bienes en el dominio común de todos ellos. En caso contrario, esto es, de no acogerse al régimen de copropiedad, los inmuebles se entienden adscritos al régimen de comunidad de copropietarios.

El artículo 2° define los conceptos generales utilizados en la normativa. Estos se dividen en aquellos que guardan relación con los bienes sometidos al régimen, como condominios, unidades, bienes de dominio común de carácter legal, bienes de dominio común de carácter convencional, bienes de dominio común de uso y goce exclusivo y aquellos que dicen relación con los gastos.

En materia de cobro de gastos comunes, otorga al administrador la posibilidad de aplicar una sanción en contra del deudor moroso. Puede solicitar a las empresas que proporcionan suministros básicos que suspendan los servicios a aquellos copropietarios que se encuentren retrasados en tres o más cuotas de gastos comunes, independiente del pago oportuno que realice el suministrado respecto de estos servicios.

Sobre este terna, en la Comisión hubo gran polémica. Incluso se cuestionó la constitucionalidad de que el administrador sea el que solicite al proveedor del servicio que lo suspenda por el hecho de no haberse pagado los gastos comunes.

En materia de condominio, se establecen diversas normas que regulan la situación copropietaria de los condominios en extensión, tales como la superficie que éstos pueden abarcar, la cual no puede ser menor a la que indiquen los instrumentos de planificación territorial. Sin embargo, se admite la posibilidad de que las unidades que lo componen tengan un tamaño menor, siempre que el conjunto tenga la superficie requerida por la ley.

En el título II, "De la administración de los condominios", el proyecto busca flexibilizar la actual normativa, con el objeto de facilitar la administración de los condominios en lo referente a diversas exigencias que presenta este tipo de régimen de propiedad común o comunitaria.

Sin duda, el principal objetivo es fortalecer las decisiones que toman los copropietarios reunidos en asamblea. Para facilitar la toma de las mismas, se disminuye considerablemente el quórum que existe para resolver problemas administrativos.

Hoy se exige el acuerdo unánime de todos los copropietarios. De esta modalidad, se pasa a acuerdo alcanzado mediante la verificación de determinados porcentajes de derecho. Éstos dependerán de la naturaleza de la situación y del tipo de asamblea requerida. En este sentido, se establecen dos tipos de asambleas: las ordinarias y las extraordinarias, según el orden de las materias a tratar.

Respecto a los quórum, los acuerdos tomados por la asamblea ordinaria, en una primera citación, requerirán de la asistencia de aquellos propietarios que representen al menos un 60 por ciento de los derechos del condominio. En caso de existir una segunda citación por falta de quórum en la primera, el porcentaje requerido será la mayoría absoluta de aquellos que concurren, esto es, un 51 por ciento de los asistentes.

En caso de tratarse de una asamblea extraordinaria, en la primera sesión se requerirá la asistencia de aquellos que reúnan el 80 por ciento del total de los

DISCUSIÓN SALA

derechos del condominio; y en el evento de existir una segunda citación, se requerirá la asistencia de representantes de a lo menos el 60 por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos se adoptarán los acuerdos con el voto favorable del 75 por ciento de los asistentes, es decir, un 60 por ciento de los derechos totales en la primera citación y un 45 por ciento en la segunda.

Respecto de la administración del condominio, el proyecto mantiene las entidades de administrador y junta de vigilancia de nuestra legislación, con incompatibilidad entre ambos cargos. Establece las diferentes facultades del administrador crea la posibilidad de asignar subadministraciones encargadas de gestionar alguna porción del condominio, manteniendo la administración central.

La autonomía de la voluntad de los copropietarios se ve fuertemente reforzada en la posibilidad de determinarlo más completamente posible el régimen administrativo al cual se piensan someter. Esto se establece mediante la suscripción de un reglamento interno, que regula todas las materias a que alude el proyecto y, en general, aquellas que se estime conveniente acordar.

Lo anterior significa determinar los montos de gastos comunes a pagar, los bienes comunes; individualizar las respectivas unidades del condominio y regular la utilización de los bienes comunes, entre otros.

Se determina la competencia y procedimiento para todos los asuntos y contiendas que surjan de la aplicación de la ley y su reglamento, radicándose dicha competencia y procedimiento en el juez de policía local correspondiente. Sin embargo, los copropietarios podrán delegar esta atribución jurisdiccional en un juez árbitro arbitrador, el que podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea, siempre que no se encuentre conociendo causas pendientes.

El título III se refiere a la seguridad del condominio y al término o modificación de la copropiedad inmobiliaria. Establece la necesidad de contratar un seguro contra incendio por parte de cada propietario sobre su respectiva unidad y sobre los bienes comunes de todo tipo, de acuerdo con la proporción de los derechos que al respecto posea. Regula la posibilidad de disolución del condominio en caso de destrucción del mismo en sus tres cuartas partes; y en materia de hipotecas y gravámenes, las unidades se podrán gravar libremente y serán consideradas en forma independiente, esto es, sin necesidad de contar con el acuerdo previo de los demás copropietarios.

Por último, la asamblea es la única facultada para disponer la modificación o disolución del condominio, previa solicitud al Director de Obras Municipales.

El título IV, trata de los condominios de viviendas sociales. Finalmente, en el título V "Disposiciones Generales" se armonizan los diversos cuerpos legales con la actual normativa, derogando aquellos preceptos que se contrapongan a la nueva ley. Por este motivo, se deroga la ley N° 6.071 y la parte pertinente del DFL N° 458, de 1975. Sin embargo, se dispone la subsistencia de sus disposiciones para aquellos copropietarios que no se cambien al nuevo sistema.

No obstante lo anterior, hubo consenso en la Comisión sobre la necesidad de incorporar un título relativo a los condominios de viviendas sociales, que

DISCUSIÓN SALA

permita a un importante sector de la población, carente de una adecuada organización, enfrentar con éxito el problema.

Es sabido por los señores Diputados que los condominios de viviendas sociales son aquellos que construye el Ministerio de la Vivienda, a través del Serviu o del programa PET, por lo general en altura; o los programas privados, en especial cooperativas de trabajadores. En muchos casos, son unidades muy grandes, de 400 ó 700 viviendas, en las que hay mucha dificultad para que los vecinos se pongan de acuerdo. Las personas asignadas a estos condominios no saben que ellos son copropietarios, no saben que viven en un condominio donde hay propiedad individual y colectiva o común. Normalmente, se piensa que la propiedad común es municipal y no de ellos mismos.

Esta realidad específica lleva a la necesidad de tener un título especial sobre la materia. El proyecto, tal como estaba planteado, a juicio de muchos señores Diputados de la Comisión, no la recogía.

Además, hay serias restricciones para que el sector público invierta en esta realidad. La Contraloría sólo ha autorizado a los municipios para invertir en luminarias y áreas verdes; pero pone serias restricciones en otras materias.

En la mayor parte de los condominios de viviendas sociales los terrenos de propiedad común no tienen ninguna regulación; muchas veces hay basura, delincuencia, distintos problemas. Pensamos que mejorando las normas para administrar estos bienes se va a elevar la calidad de vida de los que allí habitan'

El título nuevo comprende diez artículos. Parte definiendo los condominios de viviendas sociales; se menciona hasta su valor. Sigue con la facultad a los gobiernos regionales, a las municipalidades y al Serviu para invertir dentro de ellos. Faculta al Serviu para designar, en el momento en que entrega el condominio, por una sola vez, un administrador provisional por un plazo no superior a los seis meses, mientras la comunidad se conoce, se organiza y es capaz de generar su propia capacidad de administración de los bienes comunes.

Adjudica a la municipalidad la responsabilidad de atención extrajudicial de conflictos entre copropietarios y entre éstos y los administradores. Establece que el Ministerio de Vivienda debe dictar, mediante resolución, un reglamento de copropiedad tipo que sirva de base para que los que viven en estos condominios puedan organizarse, y que las empresas que suministran servicios de electricidad, de agua potable y de gas, deben incorporar en las cuentas individuales la proporción del gasto común correspondiente. Con esto se quiere obligar a que se paguen las cuentas comunes o evitar que pocos vecinos las paguen. Se busca prorratear los respectivos servicios.

Por último, señala la obligación de establecer subadministraciones por más de un determinado número de bloques.

En lo relativo al corte de suministros básicos por el no pago de gastos comunes, hubo un largo debate en la Comisión, ya que en el proyecto se extendía a todos los servicios. Una parte de los miembros de la Comisión lo limitó sólo al consumo de energía eléctrica y de teléfono, por estimar que los servicios de agua potable y de gas, cuando los hubiese,

DISCUSIÓN SALA

son esenciales para la salud de las personas y el bienestar de las familias.

Quedó pendiente el tratamiento del alcantarillado, pues no es sólo un problema del suministro, sino que también de la reparación. Es uno de los factores de mayor conflicto en los condominios. No hay quien financie la reparación y mantención de los servicios, lo que también se incorporó a través de una indicación que redactarnos con el Diputado señor Encina.

En la discusión en particular, se tuvieron a la vista las observaciones formuladas por el Servicio Nacional del Consumidor, por el Instituto de Jueces de Policía Local, por la Asociación Chilena de Municipalidades, por la Asesoría Jurídica de la Municipalidad de Santiago. por las direcciones de obras municipales de Santiago. Las Condes, La Florida, La Pintaba, Pudahuel, Valparaíso y Viña del Mar; por la Cámara Chilena de la Construcción, por las Asociaciones de Corredores de Propiedades, Acop y Coproch; por la Asociación de Aseguradores de Chile, por la Asociación de Administradores de Edificios A.G. y por la Junta de Vigilancia de la Comunidad Tomás Moro-Fleming, de Santiago.

Se presentaron 41 indicaciones, que modificaron casi la totalidad del proyecto, quedando éste en la forma que los señores Diputados podrán apreciar en el informe que está en su poder.

La Comisión estimó. por unanimidad, que los artículos 31, 32, 41 y 43 requieren, para su aprobación, el quórum de ley orgánica constitucional y que el proyecto no condene artículos que requieran el trámite de la Comisión de Hacienda.

El artículo 31 señala la competencia de los juzgados de policía local sobre la materia; el 32 faculta a los copropietarios para que otorguen competencia a un árbitro arbitrador de acuerdo con el Código Orgánico de Tribunales; el 41 se refiere a la facultad de los gobiernos regionales, municipios y Serviu para invertir en los condominios de viviendas sociales, y el 43 indica la responsabilidad de los municipios en la atención extrajudicial de conflictos entre vecinos.

El proyecto apunta a problemas muy serios en la calidad de vida de muchos chilenos. Busca resolver el problema de cómo se toman las. decisiones en los condominios; terminar con la idea de que sólo por unanimidad se pueden tomar gran parte de las decisiones, lo que en la práctica era casi imposible; crear una forma de administrar los condominios de viviendas sociales y establecer modalidades que el aparato público apoye para la generación de organización.

Desde hace varios años, el Ministerio de Vivienda ha construido y entregado condominios, pero no ha creado los mecanismos para su administración en forma adecuada. Ahora ellos han sido incorporados en el proyecto despachado por la Comisión de Vivienda de la Cámara, y tienen gran importancia.

Es todo cuanto puedo informar.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- En discusión general.

DISCUSIÓN SALA

Hasta el instante están inscritos los honorables Diputados señores Ignacio Balbontín, Víctor Pérez, Ramón Elizalde, Gutenberg Martínez, señora Cristi, y señor Raúl Urrutia.

Tiene la palabra el Diputado señor Balbontín.

El señor BALBONTÍN.- Señor Presidente, Honorable Cámara, este proyecto me parece de extraordinaria importancia, por lo que declaro desde ya mi respaldo a él. Lamento no haber participado activamente desde el comienzo en su tramitación, pues se inició en el período legislativo anterior. Así lo hubiese deseado para incluir algunas indicaciones desde la partida, pero es de plena justicia respaldar la idea de legislar.

Quiero señalar que en muchas oportunidades ha ocurrido que las personas, sobre todo las que habitan en viviendas sociales, no tenían, ni tienen conocimiento de los diferentes mecanismos de coadministración de propiedades urbanas. Al entrarse a regular estas relaciones se pueden superar problemas y conflictos entre vecinos. Estos dicen relación con la seguridad frente a incendios o eventos, el uso de bienes comunes, el mantenimiento de ellos. También se puede pasar a regular el mejoramiento o el progreso en términos de la calidad de vida, en las viviendas de carácter social.

¿Cuál ha sido, en alguna medida, uno de los problemas más importantes en las viviendas sociales? En parte importante de estos edificios, que son de uso común o edificaciones con espacios comunes o áreas usados en común, éstos quedan botados y se deterioran, porque pasan a ser, durante mucho tiempo, tierra o responsabilidad de nadie. Esto hace que se deteriore enormemente la calidad de vida urbana, especialmente la popular.

Desde otro punto de vista, en algunas comunas antiguas de las ciudades de Santiago, Valparaíso, Concepción y Talcahuano, etcétera, hay espacios urbanos que han dejado de ser aprovechados -anteriormente fueron quintas o casas patronales con parque incluido-, precisamente, por no existir una buena reglamentación que permita su transformación en lugares que podrían pasar a ser condominios de carácter social. Así se pierden inútilmente muchas obras arquitectónicas y lugares de esparcimiento. Precisamente, por esta vía, a través de esta normativa, creo que podemos hacer un enorme progreso.

Sólo quiero destacar la buena idea de haber presentado este proyecto, al que será, probablemente, necesario introducirle algunas indicaciones en lo que se refiere a regular en mejor forma los mecanismos de seguridad ciudadana, no frente a eventos naturales, sino a los problemas de delitos que atentan en contra de la propiedad y de la seguridad de las personas.

Finalmente, señalo que consideramos sumamente importante que el reglamento que dicte el Ministerio de Vivienda sea a la brevedad posible, con el fin de resolver una cantidad de conflictos que se generan entre los habitantes de estas viviendas sociales.

He dicho.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Continuando con la discusión general del proyecto, tiene la palabra el honorable Diputado don Víctor Pérez Varela.

DISCUSIÓN SALA

El señor PÉREZ (don Víctor).- Señor Presidente, en primer lugar, la bancada de Diputados de la UDI apoya este proyecto, puesto que viene a regular, de una manera mucho más adecuada a lo que hoy existe en nuestro país, una situación de vida diaria a la que sustancialmente se han ido incorporando miles y miles de chilenos.

La vida en condominios -sean horizontales o verticales, en edificios o en viviendas- es cada vez más una realidad que asumen las familias de nuestro país, y la legislación vigente la hace engorrosa y en muchos casos impracticable.

No debemos olvidar -así lo manifestó el Diputado informante- que en esta materia tenemos diversos cuerpos legales, lo que hace difícil su conocimiento por parte de la comunidad y de las familias que viven en condominios, ya que contienen disposiciones que hacen muy poco factible una administración donde la autonomía de la voluntad de las personas que viven en esos condominios pueda operar de una manera eficiente y eficaz. Por ejemplo, están las obligaciones de quórum altísimo para aprobar una serie de medidas y resoluciones, y también para que las asambleas de copropietarios puedan funcionar. No es inusual que en edificios y condominios no haya podido llevarse a efecto reuniones por estos quórum altos que, por un lado, impiden realizar las reuniones y, por otro, adoptar resoluciones en aspectos de criterio común.

Muchos de los Diputados presentes y de las personas que nos están viendo por la televisión o que se encuentran en las tribunas, conocen situaciones en las cuales un grupo de vecinos ha querido, por ejemplo, invertir recursos para pintar la fachada de determinado condominio o edificio, lo que ha provocado innumerables reuniones, sesiones y creado obstáculos, a veces insalvables, que han demorado mucho tiempo una decisión que podría haberse tomado en un plazo breve.

A mi juicio, este proyecto establece normas que adecuan la vida en comunidad de una manera sensata. No cabe duda de que en este debate y en la discusión particular del proyecto en la Sala podremos perfeccionar muchas de ellas.

Aquí se han mencionado algunas, como la del N° 6, del artículo 2°. A pesar de haber sido aprobada unánimemente, el Diputado señor Encina me señaló sus aprensiones, que me parecen absolutamente válidas y razonables, las cuales, de ser posible, se podrían considerar.

No puedo dejar de mencionar la flexibilización de la administración en los grandes conjuntos habitacionales mediante el establecimiento de subadministraciones, lo cual me parece un avance sustantivo para mejorar ese aspecto sustancial en la vida en comunidad.

Considero de gran importancia que a través de mecanismos democráticos de participación, la junta de copropietarios establezca las modalidades de administración, uso y goce de los bienes comunes mediante un reglamento de copropiedad, en el cual se refleje el interés de los propietarios de las viviendas o departamentos, de manera clara y específica, materia que quedará entregada a la autonomía de la voluntad. Eso, que pudiera parecer de un

DISCUSIÓN SALA

excesivo tecnicismo, tiene relevancia porque ya no es la ley, este Parlamento o la autoridad administrativa, sino más bien cada copropietario, en uso de la autonomía de la voluntad, según su criterio y sentido de lo que es la vida en comunidad, el que determinará una serie de aspectos que dicen relación con las modalidades para administrar, usar y gozar los bienes comunes; es decir, lo que conocemos como condominio.

Otro avance importante es la modificación de la actual legislación -que exige la unanimidad de los copropietarios para adoptar decisiones en asambleas-, en el sentido de cambiar ciertos quórum. Esta disposición, en orden a minimizar o disminuir la obligación de contar con la unanimidad, incorpora un elemento de participación en la toma de decisiones que hoy no existe en los distintos condominios.

Cuando empezaba mi intervención decía que muchas decisiones, que parecen de sentido común, no es posible tomarlas porque, en muchos casos, se requiere para ello la unanimidad o altos quórum. Con este proyecto se busca eliminar esos altos quórum, a fin de que exista una participación efectiva, puesto que, en muchas ocasiones, los propietarios se inhiben porque encuentran más obstáculos que oportunidades para encauzar sus proposiciones.

Otro elemento que me parece importante destacar es la clasificación de los gastos comunes en ordinarios y extraordinarios, puesto que, al dividirlos adecuadamente, tienen una mayor incidencia en la vida de cada una de las personas que habitan en el condominio. No me referiré a este punto porque al informar el Diputado señor Montes analizó latamente esta situación.

Quisiera terminar reafirmando que la Comisión de Vivienda ha incorporado disposiciones muy importantes relativas a los condominios sociales, que en la práctica no operaban, no porque no existiera una normativa, sino porque, además de ser engorrosa y estar diseminada, ya tenía problemas de aplicación en los condominios medios y altos, y era mucho más inaplicable en los sociales, definidos por la propia disposición como aquellos que no tienen un costo superior, por unidad, de más allá de 400 unidades de fomento, que es el valor promedio determinado en los programas para superar la marginalidad habitacional. Por lo tanto, había una realidad de carácter educativa y cultural que era importante asumir.

Hemos establecido disposiciones entregándoles a los gobiernos regionales, a las municipalidades y a los Serviu una serie de atribuciones que permiten impulsar la participación, educar a la gente para la vida en comunidad, ayudar y colaborar a que las personas de escasos recursos que viven en comunidad tengan canales de expresión más adecuados y, además, dar solución a los problemas propios de la vida diaria.

Todos conocemos condominios de carácter social en sectores vecinales donde la inversión que se realiza a su alrededor es mínima, puesto que los terrenos son de propiedad del conjunto de quienes los habitan. Pero como esas personas no tienen los recursos necesarios para invertir en ellos, su entorno se va deteriorando de manera significativa. Ésa es la visión que tenemos de los distintos edificios existentes en las poblaciones del país.

DISCUSIÓN SALA

Con este proyecto estamos entregando la posibilidad de que tanto los gobiernos regionales como las municipalidades y los Serviu actúen en dos áreas que nos parecen de la máxima importancia. Por un lado, ayudar para que se inviertan recursos públicos en el área de los bienes comunes -creo que ahí se abre un amplio campo de acción para los proyectos compartidos-, con financiamiento de la comunidad y de órganos públicos; y por otro, un elemento que me parece sustancialmente relevante, que es permitir a los gobiernos regionales y municipales y a los serviu pagar primas sobre seguros de incendio, de terremotos y otros.

Durante la discusión de esta iniciativa, se presentaron dudas de que esta medida fuera factible y positiva. Pero la realidad nos indica que cada vez que se produce un incendio o un fenómeno natural que provoca daños en dichas viviendas, estas mismas instituciones son las que deben efectuar ingentes inversiones para superar las dificultades que afectan a esas personas después de los embates de la naturaleza, por cuanto no tienen recursos propios para solucionarlas. Ahí están los casos de Antofagasta, de La Florida, etcétera.

Con esta norma, que permite la inversión de esos fondos, se hace una prevención muy adecuada en viviendas sociales. Parece que ése es un punto medular en el avance en una normativa destinada a los sectores medios y altos, que también se puede adecuar a los de escasos recursos.

Ojala que en el debate parlamentario podamos perfeccionar varias normas como la del artículo 6° que he mencionado, a fin de entregar al país una normativa adecuada y equilibrada sobre una realidad que cada día es mayor en las familias chilenas que viven en departamentos o en condominios.

He dicho.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Diputado don Ramón Elizalde.

El señor ELIZALDE.- Señor Presidente, en primer lugar, deseo manifestar el apoyo de la bancada de la Democracia Cristiana al presente proyecto de ley. Con esta iniciativa se hace posible el mejoramiento de los actuales condominios, por cuanto la operatoria actual hace extremadamente difícil la aprobación de mejoras, adecuaciones y modificaciones importantes; al mismo tiempo, dificulta el régimen de comunidad, generando dificultades en la convivencia entre los vecinos.

Las modificaciones propuestas establecen que el régimen de copropiedad se incorpora al sistema de mayoría, con distinta graduación para diferentes materias como mecanismo para adoptar las resoluciones. Con ello se facilitan las decisiones y se anula el derecho a veto de un solo propietario. Esa es la situación actual que dificulta efectuar mejoras en la infraestructura y alcanzar progresos en la administración comunitaria.

Estas modificaciones establecen claramente que para materias de mayor importancia se requieren quórum calificados, con lo cual se cautelan los derechos de las minorías. Adicionalmente, existe un período para optar a permanecer en el mecanismo anterior.

DISCUSIÓN SALA

Diversas medidas están destinadas a mejorar la administración de condominios, como el establecimiento de una adecuada reglamentación, la agilización de los procedimientos para su operación y la regulación de la subadministración para agrupaciones habitacionales de gran magnitud.

También se ha acogido la experiencia internacional sobre la materia, que es especialmente útil para situaciones de renovación urbana y mejoramiento de barrios, para el reciclaje de edificios y, sobre todo, para la valorización del actual stock habitacional.

Al agilizarse los procedimientos y la normativa de decisiones, cada ciudad aprovechará, de modo mucho más adecuado, su actual capital inmobiliario.

La copropiedad inmobiliaria se hace expresamente extensiva a todo tipo de edificaciones, cualquiera sea su destino, evitando con ello dificultades de interpretación, en cuanto a que sólo se aplica a inmuebles con destino habitacional.

Se faculta para sectorizar el terreno común, de modo que cada área territorial resultante sirva a un solo edificio que podrá ser administrado en forma separada dentro de un conjunto con una administración central.

Se establece la posibilidad de crear comunidades en que coexistan las propiedades comunes y las copropiedades singulares, mediante la flexibilización de los criterios referidos a dimensiones prediales mínimas, permitiendo que se considere lo cedido para espacios comunes en relación al tamaño de los predios.

Se propone, como mecanismo de solución de controversias, el arbitraje.

Se incorpora un título especial referido a los condominios de viviendas sociales, reconociendo la particularidad que ellos presentan y, por ello, se permite la inversión de los servicios públicos en bienes de dominio común, por ejemplo, iluminación de los pasajes. En estos casos, además, se prevé una instancia extrajudicial de resolución de conflictos radicados en el municipio.

Se crea, por otra parte, la figura del "servidor comunitario", que permitirá a la gente organizar adecuadamente su vida en común.

En esta materia queremos felicitar al señor Ministro de la Vivienda, porque nos parece que el servidor comunitario -que así hemos denominado en nuestra indicación-, radicada solo y exclusivamente en el Serviu -en la vivienda social-, permitirá organizar a personas que hoy llegan de diferentes comunas, que no se conocen, y canalizar sus intereses; y en definitiva, después de un período, formar la comunidad. Estos servidores -cuya experiencia se aplica hoy, fundamentalmente, en los países del Oriente- potenciarán la actividad comunitaria, en cuanto a que la gente se sentirá responsable y parte del condominio en que vive. En consecuencia, ayudará a que los conflictos, que hoy normalmente se producen en la vivienda social, sean superados por el trabajo comunitario, por la búsqueda de soluciones de parte de personas que viven un mismo destino, que van a ser vecinos por toda la vida y que, a través de las decisiones mayoritarias que ellas mismas adopten, complementen y potencien los condominios que se les entreguen inicialmente a fin de mejorar su calidad de vida.

DISCUSIÓN SALA

Uno de los aspectos del proyecto que ha generado mayor polémica fue una proposición del Ejecutivo en el sentido de establecer en el artículo 50 una facultad para que las empresas que proporcionen suministros de energía eléctrica, de agua potable o gas, a requerimiento del administrador, con autorización previa de la junta de vigilancia, puedan suspender el servicio que proporcionan en un condominio, respecto de aquellos copropietarios que se encuentren en mora continua o discontinua, de los gastos comunes. No obstante, se observó que el tema era absolutamente inconstitucional.

Quiero decir al respecto que la mayoría de la Comisión modificó el texto propuesto por el Ejecutivo y estableció que "Las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica o servicio telefónico, a requerimiento escrito del administrador y siempre que el reglamento de copropiedad así lo establezca, deberán suspender el servicio que proporcionan en un condominio, respecto de aquellas unidades cuyos propietarios se encuentran en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes."

Esta indicación, que fue aprobada, establece que esto es absolutamente voluntario; es decir, las personas, voluntariamente, entregarán esa facultad al administrador al suscribir el reglamento.

"Si el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador deberá proceder a la suspensión de dichos' servicios respecto de las unidades cuyos copropietarios se encuentren en la misma situación antes descrita."

Es decir, hemos tratado de obviar la inconstitucionalidad planteada y reiteramos que esto es producto de acuerdo de voluntades y que, en esa misma medida, la voluntad expresa establecida en el reglamento de copropiedad posibilitará que no se generen situaciones de mora permanente o el daño que a veces algunas personas provocan efectivamente al conjunto de la comunidad.

Quiero también consultar a la Mesa si se han presentado indicaciones adicionales, porque, de ser así, el proyecto deberá volver a la Comisión. En caso de que no las hubiese, me gustaría que le diéramos el máximo de agilidad, por cuanto durante largos años el sistema actual ha imposibilitado mejorar la situación de muchos condominios. El hecho de que actualmente los reglamentos establezcan que cualquier persona, miembro de un condominio, puede oponerse a determinada iniciativa, paraliza todo tipo de modificaciones que tienda a mejorar la calidad de vida de la gente. Esta circunstancia justifica que el proyecto se apruebe con urgencia. Más aún, porque al margen de los cambios que hoy se hacen a la legislación, nos parece que un aspecto relevante y sustantivo es justamente la incorporación del nuevo título, cual es el de la vivienda social.

Creo que la gran mayoría de los Diputados nos encontramos muy contentos de que también se establezca la participación de la vivienda social en una administración que está claramente definida en el articulado y que permitirá, en pocas palabras, que recursos de inversión pública puedan complementar la

DISCUSIÓN SALA

vivienda que inicialmente se entrega y, más todavía, que la gente aprenda a vivir en comunidad, entendiendo que dicha vivencia es, justamente, la que permite mejorar su calidad de vida.

He dicho.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Señor Diputado, le informo que en este proyecto tan importante para el país me tocó participar en parte de su discusión en la Comisión de Vivienda y cuenta con la unanimidad de todos los señores Diputados que intervinieron en su estudio, pero como se han presentado indicaciones, debe volver a la referida Comisión.

Tiene la palabra el honorable Diputado señor Gutenberg Martínez.

El señor MARTÍNEZ (don Gutenberg). Señor Presidente, quiero sumarme a las expresiones del Diputado informante y a la de los colegas que me han antecedido en el uso de la palabra con respecto a las bondades del proyecto.

Corno se ha dicho, se trata de una iniciativa legal que responde a los problemas de la vida cotidiana. Probablemente, no está en los grandes titulares de los medios de comunicación, pero, en la práctica de nuestro trabajo parlamentario sabemos que responde a los problemas que en las distintas reuniones de base se nos plantean como de todos los días.

El proyecto tiene su origen en una iniciativa parlamentaria que presentamos en el período legislativo anterior debido a problemas que se generan en conglomerados habitacionales masivos de la comuna de Ñuñoa, como en los de la "Villa Los Presidentes".

Generalmente, estas villas son de amplios espacios, de grandes conjuntos habitacionales y cuentan con una sola administración central. Ello provoca muchos problemas, tanto para reunir los quórum necesarios para la adopción de acuerdos, como para pronunciarse eventualmente con respecto a los criterios de una sana y buena administración.

Posteriormente, en el actual Gobierno el señor Ministro de la Vivienda se hizo cargo de la iniciativa que estaba ingresada en la Cámara, generó una Comisión especial en su Ministerio, en la cual trabajamos activamente, y consecuencia de ello es el proyecto que ha dado a conocer vuestra Comisión de Vivienda y que ha mejorado cualitativamente.

La iniciativa responde a los problemas centrales, de administración, de quórum, a las posibilidades de crear subadministraciones en los grandes conjuntos habitacionales, a los problemas de gastos comunes, de condominio, de reciclaje, de destino de los edificios, etcétera. En definitiva, es una estupenda respuesta a un problema real que experimenta gran parte de la población, el que, aplicándose los criterios de densidad poblacional, fundamentalmente en las grandes urbes, irá siendo cada día una problemática que requerirá de mejores normas legales.

Creo que son muy significativas las mejoras que ha introducido la Comisión de Vivienda, en especial las que dicen relación con generar un esquema particular para las viviendas sociales. Todo esto nos permite augurar un pronto despacho del proyecto y, por supuesto, una aprobación en general.

DISCUSIÓN SALA

He dicho.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Continuando con la discusión general, tiene la palabra la Diputada señora María Angélica Cristi,

La señora CRISTI.- Señor Presidente, también me sumo a la buena acogida que ha tenido este proyecto, que tiende a permitir una mejor regulación de la administración de la copropiedad.

Siendo alcaldesa de la comuna de Peñalolén, pude conocer muy de cerca la tremenda problemática que significa vivir en condominios o en edificios sin una regulación adecuada. No obstante lo que aquí se propone, creo que ésta es una gran oportunidad para que a través del proyecto se pueda controlar lo que se llama "violencia vecinal". Muchas veces, después de creada la ley para controlar la violencia intrafamiliar, pienso en cómo podríamos prolongar esa disposición a la violencia vecinal. Es un grave problema cuando en un edificio o en un condominio vive una familia que podría llamarse de mal vivir. Casos típicos son aquellas familias con vicios, alcohólicas, que consumen drogas en exceso, violentas, que provocan ruidos o escuchan radios a todo volumen, que molestan a todos sus vecinos. Un edificio puede sufrir las más difíciles amarguras sólo porque allí viva una familia que no puede comportarse como el resto de los ciudadanos.

Creo que, puesto que el proyecto vuelve a la Comisión, sería muy importante tratar de encontrar una fórmula de solución a este problema. Porque, ¿qué pasa hoy? Las familias que tienen problemas de convivencia van al juzgado de policía local, éste las escucha y normalmente termina pasándole un parte al reclamante y al infractor. Es decir, no hay una legislación que regule la violencia vecinal.

Además, me queda una duda que se la pregunto al Diputado informante o autor del proyecto. ¿Quién va a controlar que se cumpla esta ley en los edificios? Conozco varios edificios en que ni siquiera existe junta de vigilancia. ¿Quién va a ser el responsable de controlar que la ley se cumpla y de que todos los edificios tengan su junta de vigilancia y administradores, de acuerdo con lo que se plantea?

Ahora, ¿qué va a pasar con los juzgados de policía local, que hoy ya están atochados de reclamos por problemas de convivencia en los edificios o en los condominios, que, sin duda, aumentarán en forma considerable con esta normativa? ¿Tendrán la capacidad para atenderlos? Hay que tener presente que también el municipio va a contar con ciertas atribuciones, y me pregunto si el personal dispondrá del tiempo para conocer los nuevos reclamos.

Debemos ser cuidadosos en la elaboración de las normas, para que puedan cumplirse adecuadamente y no se produzcan dificultades en su aplicación, como sucede con la ley de violencia intrafamiliar. Uno de los peores problemas que presenta es que las denuncias respectivas deben ser presentadas en los juzgados civiles, y no en los del crimen, como debería ser, o en los de menores.

DISCUSIÓN SALA

Por último, quiero saber si se considera la situación de aquellas personas que ocupan los primeros pisos de los edificios y que aprovechan el espacio para hacer garaje -donde muchas veces se estacionan camiones y microbuses-, patio o tenaza, sin la autorización de los vecinos de pisos superiores, lo que crea un serio problema y constituye una de las mayores fuentes de reclamos, Como dije, esta es la oportunidad de abordar todas las irregularidades que se cometen en la copropiedad.

En todo caso, me parece que el proyecto es muy positivo, y representa un avance importante en la convivencia y mantención en los edificios y condominios.

He dicho.

El señor ORTIZ (Vicepresidente). Honorable Diputada señora María Angélica Cristi, el Diputado informante, el señor Carlos Montes, en este instante está presidiendo una de las subcomisiones de la Comisión Especial de Presupuesto. Por lo tanto, las inquietudes que acaba de plantear se las va a clarificar el Presidente de la Comisión, el Diputado señor Víctor Pérez Varela.

Reitero a los señores Diputados que este proyecto vuelve a la Comisión de Vivienda a su segundo informe reglamentario.

El señor PÉREZ (don Víctor).- Señor Presidente, sin duda las inquietudes manifestadas por la Diputada señora Cristi son valederas y reflejan las situaciones que se visualizan en la vida diaria en los condominios, tanto de departamentos como de viviendas sociales.

En el título especial, "De los condominios de viviendas sociales" se incluyen una serie de normas que, a mi juicio, van en el camino de resolver estos temas.

El artículo 42 faculta a los servicios de Vivienda y Urbanización para que, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, designen "un servidor comunitario", quien actuará en la calidad de administrador provisional por un plazo no superior a 6 meses. En mi opinión, este elemento es esencial. Obliga a tener un reglamento y un administrador, que no existen en los condominios de viviendas sociales, lo que facilita la ocurrencia de los problemas planteados por la Diputada señora Cristi. Muchos de ellos se verifican sin dificultad, pero su solución no puede estar entregada a una casuística legal, es decir, que tengamos artículos precisos para resolverlos, sino que debe hacerse a través de la participación de la propia comunidad mediante las facultades que se entregan al administrador y las disposiciones del reglamento de copropiedad. De esa forma se aclarará el uso, goce y disposición de los bienes comunes. Seguramente, se contemplará que las personas que viven en el primer piso no se tomen el patio adyacente como propio y la protección del derecho de la vida en común de los vecinos.

El otro tema planteado por la Diputada señora Cristi se refiere a si el secretario municipal va a tener el tiempo suficiente y las atribuciones necesarias o medios para asumir las responsabilidades que le asigna el proyecto.

DISCUSIÓN SALA

Esta materia se discutió ampliamente en la Comisión, y no hay duda de que hoy son los municipios los que reciben los reclamos y quejas de los vecinos con problemas en el diario vivir, debido a actitudes reñidas con la moral, las buenas costumbres o francamente delictuales de otros vecinos. Sin embargo, frente a esa queja permanente que llega a los municipios, la autoridad comunal no tiene atribuciones ni facultades para encauzarla adecuadamente. Al respecto, el proyecto establece que la copia del acta que se va a levantar después de que el municipio cite a las partes -lo que se hace hoy- y resuelva sobre la queja, constituirá un elemento de prueba en el caso de no solucionarse los problemas y deba recurrirse a los tribunales.

¿Cuál es la realidad actual?

Si un conjunto de vecinos se queja al municipio, se hacen reuniones a las que asiste la asistente social y el jefe del departamento comunitario para tratar de resolver un problema; pero pasado un mes, la situación sigue exactamente igual y los reclamantes deben concurrir al tribunal para empezar todo de nuevo, con la consiguiente pérdida de valioso tiempo.

El proyecto pretende que el acta que se levante constituya plena prueba y que, por lo tanto, los reclamantes dispongan de un instrumento jurídico administrativo que permita que el proceso que se siga en los tribunales sea mucho más expedito.

Respecto al tema de la violencia vecinal, reconozco que no se trata específicamente en estas disposiciones, porque cuesta imaginarse -y lo debatimos en la Comisión- que haya instrumentos que le entreguen atribuciones al administrador para resolverla.

Hemos creído conveniente, que esto siga siendo de competencia de los tribunales, de los juzgados de policía local y del crimen, a menos que en este debate logremos instrumentos adecuados para otorgar atribuciones al administrador o a la junta de vigilancia para que asuman un papel protector o policial en cuanto a la vida al interior de los condominios.

He dicho.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).Advierto a la Sala que quedan diecisiete minutos para votar en general el proyecto, el cual contiene disposiciones de ley orgánica constitucional.

Están inscritos además los Diputados señores Ribera, Encina, Ceroni, Huenchumilla, Rocha, Elgueta y Sabag, quienes podrían insertar sus discursos. Tiene la palabra el Diputado señor Raúl Urrutia.

El señor URRUTIA (don Raúl).- Señor Presidente, en primer lugar, un asunto formal.

He revisado el informe entregado por la Comisión, y en algunas páginas no existe concordancia. Por ejemplo, en la página 54 se inicia, al parecer, un nuevo artículo, y no existe ningún antecedente de cuál se trata. Pasa exactamente lo mismo en las páginas 58, 63 y 64.

DISCUSIÓN SALA

Es fundamental tener claridad en cuanto a saber qué proyecto estamos analizando; de acuerdo al documento que tenemos en nuestros escritorios, el informe de la Comisión estaría incompleto o mal redactado.

Por lo tanto, señor Presidente, requiero de Su Señoría un pronunciamiento formal sobre esta materia, porque es fundamental saber qué estamos discutiendo. Evidentemente, además, existen en el informe artículos absolutamente trancos y no tienen relación alguna con los otros.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Señor Diputado, se hará presente al Secretario de la Comisión la situación planteada por Su Señoría.

Puede continuar, señor Diputado.

El señor URRUTIA (don Raúl).- Señor Presidente, como muy bien lo han señalado los señores Diputados que me han antecedido en el uso de la palabra, este es un proyecto de ley de mucha importancia y trascendencia, porque es fundamental adecuar la legislación vigente a los nuevos requerimientos que se han producido por la construcción de condominios, edificios, etcétera. Por ello, me sumo a las congratulaciones expresadas en esta Sala a los autores de la iniciativa.

A continuación, quiero referirme a algunas de las normas que incluye el proyecto.

Es fundamental la diferenciación entre los bienes de dominio común de carácter legal y aquéllos de carácter convencional. En la actualidad, en muchos de los condominios y edificios no hay tal claridad, salvo en aquellos que expresamente lo establecen en su reglamento de copropiedad o en las escrituras de transferencia del dominio de cada uno de los departamentos o casas, y que se encuentran en un área o sector de dominio común.

Sin embargo, me preocupan algunas limitaciones al dominio que se hacen en relación con estos bienes comunes. El inciso final del artículo 8° establece: "Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurren las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 13.". En el inciso tercero del artículo 13 se indican una serie de posibilidades mediante las cuales se podrían hacer -incluso- algunas transferencias del dominio, pero fundamentalmente se refiere a los bienes de uso común legal y no a los de uso común convencional. En la misma forma como fueron establecidos los bienes comunes convencionales -aquéllos que los propios copropietarios han fijado en su reglamento para su mejor bienestar-, también debe existir la posibilidad de desafectarlos y, por lo tanto, de enajenarlos, lo que, a mi juicio, es lo óptimo. Para ese efecto, presentaremos una indicación.

En el inciso segundo del artículo 9° aparece una norma que creo que es bastante difícil de comprender. Dispone la posibilidad de ceder áreas verdes cuando las del condominio sean inferiores a 500 metros cuadrados.

La idea del legislador debe centrarse en que las áreas verdes que se destinen para el esparcimiento y recreación de los copropietarios del condominio, cumplan con tal finalidad. Ahora, si el área es inferior a 500 metros, es

DISCUSIÓN SALA

absurdo que incluso tengan la obligación de entregar dinero a la municipalidad para que ésta construya un área verde en otro sector, la cual no les va a servir a ellos, sino que obviamente a toda la comunidad. De manera que los legisladores debemos ser mucho más sabios y no imponer esta obligación, que lo único que hará será encarecer la construcción de condominios.

Por lo tanto, tal como lo señalé, presentaremos indicación para eliminar el inciso segundo del artículo 9°.

Por otra parte -como lo dije hace un instante-, de acuerdo con el inciso segundo del artículo 13, "Sólo podrán enajenarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra e) del N° 3 del artículo 2°; es decir, los bienes comunes legales. ¿Y por qué no los convencionales?"

Como lo expresé, también vamos a presentar indicación al respecto, porque quien haya gravado, determinado o delimitado un bien de su propiedad, indudablemente también puede desafectarlo por las mismas razones que se tuvieron en cuenta para declararlo bien común con fines recreacionales o de esparcimiento.

En el artículo 17 creo que es fundamental agregar una materia a las que sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea. Si el proyecto otorga la posibilidad de enajenar los bienes comunes legales

-espero que también los convencionales después de que presentemos la indicación pertinente-, hay que dar a la comunidad de copropietarios la posibilidad de que en determinado momento tome los acuerdos necesarios para enajenar dichos bienes. El proyecto nada señala al respecto. Por lo tanto, vamos a presentar indicación para agregar un número 11, de manera que en las asambleas extraordinarias de copropietarios también pueda tratarse la enajenación de los bienes comunes, sean convencionales o legales.

Respecto de las normas de solución de los conflictos que se produzcan al interior de los condominios, me parece improcedente, sobre todo en lo que dice relación con los condominios de viviendas sociales, establecer que la municipalidad resuelva las controversias -en tal sentido, me parece que el artículo 43 de la iniciativa sería inconstitucional, y lo dejo expresamente establecido para los efectos de eventuales requerimientos ante el Tribunal Constitucional-, porque la Constitución Política dispone expresamente que son los tribunales de justicia los encargados de resolver las controversias que se produzcan entre los particulares o entre los particulares y el Estado. Aquí se entrega la facultad de resolver controversias a las municipalidades, órganos que no están facultados para solucionar los problemas que se produzcan entre particulares o entre éstos y las personas, en este caso, entre las personas que vivan en un mismo condominio.

Por lo tanto, creo que la solución de estos conflictos debe estar entregada precisamente a los tribunales de justicia, en este caso a los juzgados de policía local, como lo señala expresamente la actual ley de copropiedad horizontal, porque indudablemente ello permite su real solución. La municipalidad no es el órgano adecuado para hacerlo.

De manera que la municipalidad no podrá ejercer extrajudicialmente esta facultad, no sólo porque no tiene funcionarios para ello, sino porque la ley

DISCUSIÓN SALA

orgánica constitucional de municipalidades no se la ha otorgado en forma expresa. En consecuencia, si aprobáramos el artículo 43, que requiere quórum especial, deberíamos hacerlo dejando constancia de que es -a mi juicio- inconstitucional.

Por último, en relación con los condominios de viviendas sociales, considero muy adecuada la posibilidad de que los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización puedan invertir en ellos. Hoy, prácticamente todos los condominios, sobre todo los edificios que ha construido el Serviu a través del país, requieren, por ejemplo, de muros que permitan contener la degradación del terreno. Asimismo, en casi todas las poblaciones, sobre todo de la Quinta Región, que por la topografía del lugar son construidas fundamentalmente en cerros, no hay quien construya dichos muros de contención. Las municipalidades no los pueden hacer porque no están facultadas para invertir en propiedades comunes que son particulares.

Por lo tanto, la norma viene a solucionar un problema bastante serio y delicado de todas estas poblaciones.

Por las razones expuestas, daré mi aprobación a este proyecto de ley con las aprensiones que he señalado, dejando constancia de que oportunamente presentaremos en la Comisión las indicaciones pertinentes, ya que sólo hoy hemos tenido la posibilidad de leerlo.

He dicho.

El señor ÓRTIZ (Vicepresidente)- La Mesa reitera a todos los señores Diputados presentes que tienen el tiempo suficiente para presentar indicaciones, a fin de mejorar el proyecto.

Tiene la palabra el Diputado señor Ribera.

El señor RIBERA.- Señor Presidente, haré uso de la palabra sólo para plantear dos inquietudes que me ha despertado la participación de algunos colegas.

Comparto plenamente lo dicho por el Diputado señor Urrutia, en cuanto a la necesidad de hacer otras concordancias en el proyecto para potenciar su aplicación.

Sin embargo, por su intermedio, quiero hacer una pregunta al Diputado señor Víctor Pérez. Presidente de la Comisión, relativa al número 1 del artículo 2º, que establece que existen dos tipos de condominios: en altura y en extensión, y que concluye señalando: "No podrán coexistir condominios en altura y condominios en extensión".

Formulo la consulta porque conozco muchas construcciones en altura que coexisten con condominios en extensión; de manera que esta frase va a obligar -también lo establece un artículo posterior- no sólo a adecuar los estatutos internos de copropiedad, sino que a hacer una división entre condominio en extensión y condominio en altura.

Tampoco veo la razón para que sea el legislador el que por sí y ante sí prohíba en forma previa esta circunstancia. Puede que los señores Diputados que participaron en la Comisión hayan tenido una razón importante para ello, pero en muchos edificios que coexisten con galerías comerciales, éstas serían

DISCUSIÓN SALA

condominios en extensión y aquéllos, condominios en altura, lo que puede traer como consecuencia que necesariamente tengan que dividirse las administraciones, con el consiguiente aumento de los costos que ello significaría para los copropietarios.

La segunda pregunta se refiere a los condominios de viviendas sociales. Comparto la idea introducida por la Comisión, en cuanto a establecer un título especial para regular los condominios de viviendas sociales. Creo que aquí se nos presentan circunstancias ,muy especiales que dicen relación, primero, con la obligación de las personas de compartir con otras en propiedades muy reducidas y, segundo, con un factor social: el hecho de que la gente no está acostumbrada a compartir en condominios en altura, pues normalmente son personas que han vivido de allegadas en un primer piso; sin embargo, se les obliga a compartir en construcciones en altura, donde los espacios comunes y los destinados a realizar sus propias actividades son reducidos, lo que trae consigo problemas.

Entre los principales que se plantean están la solución de los conflictos y la mantención del conjunto de la propiedad. Los edificios que se entregan, al cabo de breve tiempo, o tienen problemas estructurales, que no pueden ser solucionados por la ley, o relativos a su mantención. En nuestro país no existe conciencia respecto de los costos de mantención, y si bien es cierto que el proyecto establece un mínimo de 5 por ciento y un máximo de 20 por ciento de la cuota que se fije mensualmente, me asalta una duda: si respecto de los condominios de viviendas sociales no sería necesario establecer un mayor número de normas tendientes a garantizar la conservación de los edificios.

Señor Presidente, por su intermedio formulo estas consultas al Presidente de la Comisión.

He dicho.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Con el mayor gusto, señor Diputado. Sin embargo, antes quiero proponer lo siguiente. Son exactamente las 12.45, hora en que, de conformidad con los acuerdos de la Corporación, correspondía votar el proyecto.

Por lo tanto, solicito el asentimiento unánime de la Sala para prorrogar por diez minutos el Orden del Día y votar a las 12.55, porque los 83 Diputados asistentes a la sesión en este momento no están presentes en la Sala por encontrarse participando en las cinco Subcomisiones Especiales de Presupuesto, que están funcionando en el Senado de la República.

¿Habría acuerdo para aprobar la proposición de la Mesa de votas dentro de diez minutos, después de que el Presidente de la Comisión de Vivienda conteste las preguntas del Diputado señor Ribera?

La señora CRISTI.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

DISCUSIÓN SALA

La señora CRISTI.- Señor Presidente, este proyecto ha estado en tabla durante aproximadamente dos meses, en espera de que exista el quórum necesario para aprobarlo.

Si fuera posible, pido que el Diputado informante dé respuesta a las consultas sobre el proyecto, que participen los interesados -igual lo harían, hubiera o no hubiera quórum- y que después se vote, de manera que quede terminada su discusión, como se ha hecho otras veces. Ahora es muy difícil conseguir el quórum, como lo será mientras se esté tratando el proyecto de ley de Presupuestos.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Señora Diputada, quiero clarificarle dos cosas, para pleno conocimiento de los asistentes.

Primero, es una realidad que están funcionando las cinco Subcomisiones Especiales de Presupuestos; de modo que no se trata de que los colegas no quieran estar presentes porque sí. Segundo, el Orden del Día termina en trece minutos más, y no podrá tratarse el siguiente proyecto de la tabla, que modifica la ley N° 17.798, sobre control de armas y explosivos.

Por lo tanto, solicito a Su Señoría que dé la unanimidad para prorrogar el Orden del Día por diez minutos.

La señora CRISTI.- Señor Presidente, ése es otro asunto. Si es por problemas de tiempo, no hay más que discutir; si es por problemas de quórum, sólo sugería avanzar.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Es por problemas de tiempo, porque deben contestarse dos preguntas.

¿Daría la unanimidad Su Señoría?

La señora CRISTI.- Sí, señor Presidente.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Acordado.

Tiene la palabra el Presidente de la Comisión de Vivienda para contestar las dos preguntas formuladas por el Diputado señor Ribera respecto del artículo 2° del proyecto.

El señor PÉREZ (don Víctor).- Señor Presidente, el Diputado señor René Manuel García, integrante de la Comisión de Vivienda, va a contestar las inquietudes del Diputado señor Ribera.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Diputado señor René Manuel García.

El señor GARCÍA (don René Manuel).- Señor Presidente, respecto de la primera inquietud del Diputado señor Ribera sobre la no coexistencia de condominios en altura con condominios en extensión, ocurre lo siguiente.

DISCUSIÓN SALA

En muchos casos se compraban sitios, se construían viviendas, pero al lado levantaban un edificio. Entonces, no había uniformidad dentro del condominio proyectado.

Ahora bien, antes de hacer los loteos se presenta el plano respectivo a las municipalidades, y si el condominio es perfectamente ordenado, es decir atrás se levantan los edificios y adelante las viviendas de baja altura, no habría inconveniente para que fuera aprobado por el plano regulador municipal. Pero no es bueno que en los condominios se construyan casas y edificios, porque se ven desordenados. Incluso, en muchos de ellos, vendieron primero las casas y, posteriormente, para obtener mayores utilidades, hicieron edificios delante de las construcciones, quedando la gente prácticamente aislada, sin vista y sin acceso al sol ni a ninguna de las cosas por las cuales han pagado un alto precio.

En resumen, se puede armonizar la construcción de edificios en altura poniéndolos en la parte posterior o en algún costado de los condominios para que no entorpezcan su uniformidad.

Con respecto a la segunda parte, la asamblea se preocupará de mantener las áreas verdes, poniendo una cuota extra o haciendo inversiones el SERVIU. Las municipalidades o los gobiernos regionales. Entonces las áreas verdes se mantienen, pero no serán el SERVIU o el Ministerio los que invariablemente se estarán haciendo cargo de una cosa que ya se entregó. Ahí están la asamblea y las juntas de vigilancia, todos trabajando para que haya un ordenamiento armónico en las poblaciones, sobre todo en las viviendas básicas, donde tanto se ha luchado para que existan espacios verdes. De hecho el Ministro ya ha anunciado esa decisión y nosotros la apoyaremos con entusiasmo.

Esas son las respuestas a las inquietudes del Diputado señor Ribera.

Muchas gracias, señor Presidente.

El señor ORTIZ (Vicepresidente). Recupera la palabra el honorable Diputado señor Ribera.

El señor RIBERA.- Señor Presidente, destaco el carácter altruista de la intención del señor Diputado García, don René Manuel, pero creo que la norma no es adecuada para ello.

Si él quiere evitar que en un terreno donde hay casas se construyan con posterioridad edificios en altura, creo que no se debe establecer la prohibición de que existan condominios en altura y otros no en altura. Ahí, sencillamente, las personas que compran deben saber cuál es el proyecto inmobiliario; es decir, es una materia distinta de la relativa al plano regulador.

Esta norma traerá como consecuencia que todos los edificios de! país que tienen construcción en altura y están unidos con galerías comerciales o semejantes, deberán hacer división de su administración, con un aumento de los costos para los diversos copropietarios.

Gracias.

DISCUSIÓN SALA

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Los honorables Diputados señores Guillermo Ceroni y Salvador Urrutia, pueden insertar sus discursos.

-En conformidad con el artículo 85 del Reglamento, se incluyen las siguientes intervenciones no pronunciadas en la Sala:

El señor CERONI.- Señor Presidente:

El proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria, es de gran importancia, y ello ya ha sido certificado por los Diputados que me han antecedido en el uso de la palabra. Contribuye claramente a mejorar la legislación sobre la materia y sistematiza en una sola ley normas que hasta hoy están dispersas en distintas leyes y reglamentos, sin un tratamiento ordenado y sistemático.

El proyecto es positivo en muchos aspectos. Por mencionar sólo uno, flexibiliza la administración de los grandes conjuntos habitacionales, permitiendo la existencia de subadministración por sectores. Por otra parte se suprime, en una gran cantidad de situaciones, la aprobación por la unanimidad de los copropietarios para adoptar decisiones, re-emplazándola por votaciones con ciertos quórum. La flexibilidad en el mecanismo de los bienes comunes y otras normas contribuye a hacer más ágil el procedimiento para adoptar decisiones y hacerlas más eficaces, lo cual contribuye a una mejor mantención de los bienes y un mayor cuidado de estas propiedades comunes con una responsabilidad más compartida entre los comuneros.

De gran importancia me parecen las nuevas normas que permiten el incorporar al campo de esta legislación, las viviendas sociales que forman condominios. La experiencia nos demuestra que la falta de una adecuada organización ha atentado contra los bienes comunes y en general en contra de las mismas viviendas sociales. Por ello la facultad que se da a los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización, con el objeto de que puedan invertir recursos en estos condominios para los gastos que demanden la formalización del reglamento de copropiedad, o el pago de primas para seguros de incendio y otras catástrofes, como la participación de los Servicios de Vivienda y Urbanización para designar por una vez un administrador provisional, es de gran importancia en el apoyo a estos sectores en su organización para vivir más adecuadamente en condominios.

En resumen, este proyecto de ley contribuye a mejorar la calidad de vida de la gente, la que en número cada vez mayor por el crecimiento de las ciudades está viviendo en condominios, por lo cual lo apoyo en forma favorable con mi voto.

He dicho.

El señor URRUTIA (don Salvador).-Señor Presidente, Honorable Cámara:

Deseo expresar en esta discusión general mi completa aprobación y la de la bancada del Partido por la Democracia a la idea de legislar sobre esta materia, que tanto interesa a residentes en copropiedades inmobiliarias.

Hay grandes avances en el texto legal propuesto, que permiten corregir rigideces de administración y favorecen la mejor convivencia de los

DISCUSIÓN SALA

copropietarios, haciendo primar el bien común en las situaciones de controversia.

Votaré favorablemente hoy día la aprobación en general y haré llegar oportunamente a la Comisión de Vivienda algunas indicaciones, fruto de mi experiencia como residente en copropiedades inmobiliarias.

He dicho.

El señor SABAG.- Señor Presidente, honorables colegas:

Me alegra mucho, Sr. Presidente, el que estemos tratando ahora en la Sala de esta Corporación el Proyecto sobre Copropiedad Inmobiliaria, por que es un verdadero aporte que responde a los problemas de la vida cotidiana de la gente.

Esta iniciativa legal viene a ser una acertada respuesta a un problema real que vive gran parte de la población, si consideramos el rápido aumento de la densidad poblacional urbana del país en las últimas décadas. El tema de la copropiedad inmobiliaria, que se refiere a la combinación de la propiedad individual sobre ciertos bienes con la propiedad común, es un debate sobre el cual hemos estado preocupados en esta Cámara desde el año 1990.

El proyecto del Ejecutivo, e ingresado a trámite legislativo el 10 de junio de 1995, tiene por objeto reorganizar y modernizar la legislación vigente en cuanto a constitución, administración, utilización, enajenación, disolución y otras materias relativas a la vida en copropiedad inmobiliaria.

Con la aprobación de esta ley podremos superar el hecho frecuente de que las personas que optan a las viviendas sociales -SER VIU- no tienen real conocimiento de como funciona la coadministración porque se establece que el régimen de copropiedad se incorpora al régimen de mayorías, con un sistema democrático de votaciones que cautelen los derechos de todos. Al agilizarse los procedimientos y la normativa de decisiones cada ciudad podrá aprovechar mucho mejor su capital inmobiliario.

Cabe destacar además, que la copropiedad inmobiliaria se hace extensiva a todo tipo de edificaciones, cualquiera sea la finalidad de su uso, como por ejemplo, oficinas, estacionamientos, locales comerciales, parques industriales, y no sólo cuando se destina para fines de uso habitacional.

Muy importante es también, la creación de los "Servidores Comunitarios". los cuales tendrán como misión fundamental organizar la vida en común de la gente, básicamente en la vivienda social -SERVIU-. Permitirá que estas comunidades puedan tener su organización la que reúna sus intereses, haciendo a la gente sentirse responsable y parte del condominio en el que viven.

Los reglamentos actualmente vigentes respecto a la copropiedad establecen que cualquier persona miembro de un condominio que no dé la unanimidad para obras o cambios que beneficiarán a la comunidad, paraliza todo tipo de modificaciones en favor de mejorar la calidad de vida de la gente; el proyecto en cambio, anula el derecho a veto de un solo propietario.

DISCUSIÓN SALA

La incorporación del título de la vivienda social es muy importante porque va a permitir que recursos de inversión pública puedan complementar la vivienda que inicialmente se entrega, como por ejemplo, la iluminación de pasajes.

En definitiva, este es un proyecto muy positivo para la comunidad y altamente necesario que sea despachado por el Congreso Nacional prontamente por los beneficios que conlleva.

La iniciativa legal retiene en esta ley todas las normas sobre copropiedad, flexibilizando y perfeccionando las actuales normativas, fortaleciendo la participación de los copropietarios y redefiniendo también conceptos respecto a las formas de pago de los llamados gastos comunes en base a una clasificación legal de ellos. Permitirá aprovechar recursos de la administración pública en beneficio de la gente y responder a los requerimientos de los planos reguladores de planificación urbana.

Por todas sus bondades y beneficios para la comunidad declaro como Diputado demócratacristiano mi total apoyo a este proyecto de ley.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- En votación la idea de legislar.

-Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 72 votos. No hubo votos por la negativa ni abstenciones.

-Votaron por la afirmativa los siguientes señores Diputados:

Alvarez-Salamanca. Allende (doña Isabel), Arancibia, Ascencio, Ávila, Aylwin (don Andrés), Aylwin (doña Mariana), Balbontín, Bayo, Caminondo, Ceroni, Coloma. Correa, Cristi (doña María Angélica), De la Maza, Elgueta, ELizalde, Encina, Errázuriz, Estévez, Fantuzzi, Gajardo, Galilea, García (don René Manuel), García (don José), García-Huidobro, Huenchumilla, Jara, Jeame Barrueto, Jocelyn-Holt, Jürgensen, Karelovic, Latorre, Leay, Letelier (don Juan Pablo), Luksic, Makluf, Masferrer. Matthei (doña Evelyn), Martínez (don Gutenberg). Melero. Montes, Morales, Munizaga, Muñoz, Naranjo, Ojeda, Ortiz, Palma (don Joaquín), Pérez (don Aníbal), Pérez (don Víctor), Pizarro, Prokuriça, Reyes, Ribera, Rocha, Saa (doña María Antonieta), Sabag, Salas, Silva, Solís, Sota, Taladriz, Tuma, Urrutia (don Raúl), Urrutia (don Salvador), Valcarce, VieraGallo, Villegas, Villouta, Walker y Z.ambrano.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- **Aprobada la idea de legislar en relación con las normas comunes.**

En votación la idea de legislar respecto de los artículos 31, 32, 41 y 43, que requieren quórum de ley orgánica constitucional.

-Efectuada la votación en forma económica, por el sistema electrónico, dio el siguiente resultado: por la afirmativa, 69 votos. No hubo votos por la negativa ni abstenciones.

-Votaron por la afirmativa los siguientes señores Diputados:

DISCUSIÓN SALA

Alvarez-Salamanca, Arancibia, Ascencio, Aylwin (don Andrés), Aylwin (doña Mariana), Balbontín, Bayo, Caminondo, Ceroni, Coloma, Cornejo, Cristi (doña María Angélica), De la Maza, Elgueta, Elizalde, Encina, Errázuriz, Estévez, Fantuzzi, Gajardo, Galilea, García (don René Manuel), García (don José), García-Huidobro, Huenchumilla, Jara, Jeame Barrauto, Jocelyn-Holt, Jürgensen, Karelovic, Kuschel, Latorre, Leay, Letelier (don Juan Pablo), Luksic, Makluf, Martínez (don Gutenberg), Melero, Montes, Morales, Munizaga, Muñoz, Naranjo, Navarro, Ojeda, Ortiz, Palma (don Joaquín), Pérez (don Aníbal), Pérez (don Víctor), Pizarro, Prokuriça, Reyes, Ribera, Rocha, Saa (doña María Antonieta), Salas, Silva, Solís, Sota, Taladriz, Tuma, Urrutia (don Raúl), Urrutia (don Salvador), Valcarce, Viera-Gallo, Villegas, Villouta, Walker y Zambrano.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- **Aprobada la idea de legislar respecto de estos artículos.**

El proyecto pasa a segundo informe.

-El proyecto fue objeto de las siguientes indicaciones:

Al artículo 1°

1. De los señores Encina y Montes para sustituir la expresión: "o los terrenos con construcciones o sin ellas" por "o los terrenos con construcciones o con proyecto de construcción."

Al artículo 2°

2. De los señores Elgueta y Ojeda para intercalar el siguiente número 12, nuevo, pasando el actual 12, a ser número 13.

"12. Gastos de inversión: las sumas destinadas a nuevas obras comunes."

Al artículo 5°

Inciso primero

3. Del señor Soria para agregar, reemplazando el punto final (.) por una coma (,) lo siguiente: "sin perjuicio de que el reglamento pueda establecer sanciones pecuniarias con el carácter de interés penal."

Inciso tercero

4. Del señor Soria, para reemplazarlo por los siguientes:

"El administrador podrá requerir del correspondiente juez de policía local, que decreta la suspensión de los suministros de energía eléctrica y teléfono, siempre que el reglamento de copropiedad así lo permita, y el comunero afectado se encuentre en mora en más de treinta días contados desde el vencimiento de la correspondiente cuota, en el pago de los gastos comunes.

El juez de policía local citará al afectado a primera audiencia, resolviendo en única instancia, en resolución fundada, luego de oír los descargos del comunero deudor, quien podrá excusar el pago de los gastos comunes por razones de fuerza mayor o faltas de la administración que serán apreciadas por el juez.

DISCUSIÓN SALA

En caso de decretar la suspensión de los suministros, el propio tribunal notificará a las empresas sobre la medida; ésta se mantendrá hasta que el afectado cancele la totalidad de los gastos comunes adeudados. Una vez efectuados los pagos, el administrador notificará por escrito a las compañías para los efectos de reponer los servicios. Los costos de corte y reposición serán de cargo del comunero.”.

5. De los señores Encina y Montes para agregar, a continuación de la palabra “administrador”, la primera vez que aparece en el texto, lo siguiente: “con autorización previa de la junta de vigilancia.”

Al artículo 18

inciso primero

6. De los señores Encina y Montes para sustituir la frase: “El administrador, o si éste no lo hiciere, el presidente de la junta de vigilancia, deberá citar” por “La junta de vigilancia a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberán citar.”

Al artículo 21

7. De los señores Montes y Encina para reemplazar la oración: “La asamblea de copropietarios podrá designar una junta de vigilancia compuesta, a lo menos, de tres personas, que tendrá su representación y las facultades que ésta le delegue.” por la siguiente: “La Asamblea de copropietarios deberá designar una junta de vigilancia que tendrá su representación, correspondiéndole la obligación de mantener informados a los copropietarios, de controlar al administrador, de convocar a asambleas ordinarias y extraordinarias, y todas las demás facultades que la asamblea le delegue.”.

8. De los señores Encina y Montes para incorporar el siguiente inciso segundo, nuevo:

“La asamblea de copropietarios por unanimidad podrá acordar la no designación de una junta de vigilancia.”.

Al artículo 26

Inciso primero

9. De los señores Montes y Encina para reemplazar la expresión “el administrador” la primera vez que aparece, por “la Junta de Vigilancia”.

Al artículo 27

10. De los señores Encina y Montes para agregar, a continuación de la letra g), las siguientes letra h) e i), nuevas:

“h) Fijar las facultades y obligaciones de la junta de vigilancia y del administrador.

i) Establecer las características de las actas y acuerdos, tanto de las reuniones ordinarias como de las extraordinarias, así como la forma de dejar de manifiesto el cumplimiento de las normas de quórum.”.

Al artículo 40

DISCUSIÓN SALA

11. De los señores Montes y Encina para reemplazar el inciso primero, por el siguiente:

"Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas cuyo valor de tasación no sea superior a 600 unidades de fomento."

Al artículo 41

12. De los señores Encina y Montes para agregar en la letra b), a continuación del guarismo "44", lo siguiente: "y en aportes para la buena administración del condominio."

Al artículo 43

13. De los señores Montes y Encina para consultar el siguiente inciso segundo, nuevo:

"Corresponderá también a las Municipalidades el desarrollo de programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, y la promoción, asesoría y apoyo a su organización y progreso."

Artículo nuevo.

14. De los señores Encina y Montes para agregar el siguiente artículo 44 bis:

"Artículo 44 bis.- El reglamento de copropiedad en los condominios de vivienda social, las actas que contengan modificaciones a estos reglamentos, y la nómina de los miembros de las Juntas de Vigilancia y sus direcciones, deberán ser registradas en las respectivas Secretarías Municipales."

Al artículo 45

15. De los señores Montes y Encina para reemplazar el inciso primero, por el siguiente:

"Artículo 45.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y gas, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponde a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o de reparación de las instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 4°."

Al artículo 47

16. De los señores Montes y Encina para suprimirlo.

Al artículo 52

17..De los señores Encina y Montes para sustituir en los incisos primero y segundo, los guarismos "40" y "41" por "50" y "51", respectivamente.

Al artículo transitorio.

18. De los señores Montes y Encina para

DISCUSIÓN SALA

reemplazar el guarismo "42" por "52".

Artículo transitorio nuevo.

19. De los señores Encina y Montes para agregar el siguiente artículo, como segundo transitorio, nuevo:

"Artículo 2°.- El Ministerio de Vivienda y Urbanismo dispondrá de 90 días después de promulgada para aprobar mediante decreto supremo el reglamento de esta ley.

El reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales dispuesto en el artículo 44 deberá ser aprobado mediante resolución emanada del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en un plazo no superior a 90 días desde la promulgación de esta ley

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

1.4. Segundo Informe Comisión de Vivienda

Cámara de Diputados. Fecha 03 de noviembre, 1995. Cuenta en Sesión 13, Legislatura 332.

BOLETÍN N° 1627-14

SEGUNDO INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO SOBRE EL PROYECTO DE LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

Honorable Cámara:

Vuestra Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informaros, en segundo trámite reglamentario, sobre el proyecto de ley, originado en un mensaje de S. E. el Presidente de la República, sobre copropiedad inmobiliaria.

En la discusión del segundo informe, se contó con la participación del Ministro de Vivienda y Urbanismo, señor Edmundo Hermosilla, de la asesora jurídica de esa Secretaría de Estado, señora Jeannette Tapia, y del Jefe de la División de Estudios y Fomento Habitacional, señor José Manuel Cortínez.

En este informe, reglamentariamente, se debe hacer expresa mención de las siguientes materias:

I. ARTÍCULOS QUE NO HAN SIDO OBJETO DE INDICACIONES NI DE MODIFICACIONES.

En esta situación se encuentra los artículos 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 31, 32, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 44, y los artículos 46, 48, 49, 50, 51, 52, y 53, que pasan a ser artículos 47, 49, 50, 51, 52, 53 y 54, respectivamente y el artículo transitorio.

II. ARTÍCULOS CALIFICADOS COMO NORMAS DE CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL O DE QUÓRUM CALIFICADO.

La Comisión determinó, por unanimidad, que los artículos 31, 32, 41 y 43, requieren para su aprobación de quórum de ley orgánica constitucional.

III. ARTÍCULOS SUPRIMIDOS.

No hay artículos suprimidos.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

IV. ARTÍCULOS MODIFICADOS.**Artículo 1º y 2º.**

Vuestra Comisión aprobó, con modificaciones, por unanimidad, los artículos 1º y 2º.

En ambas disposiciones se reemplaza la frase "o los terrenos con construcciones o sin ellas" por "**o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción.**"

El objeto de la indicación es establecer las condiciones en que podrán encontrarse los terrenos, es decir, con construcciones o con los proyectos respectivos.

En el número 11 del artículo 2º se acordó eliminar el punto final y agregarle la siguiente frase: "**y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.**", para hacer mención expresa que los recursos pueden destinarse a gastos de inversión.

Artículo 5º.

Se aprobó, por unanimidad, una indicación para sustituir en el inciso primero el vocablo "formulación" por la frase "**notificación a los comuneros**". Por igual votación, se acordó eliminar el punto final y agregar la siguiente frase: "**o el que establezca el reglamento de copropiedad.**"

La primera indicación garantiza a los copropietarios un plazo prudente entre la notificación y la fecha de vencimiento para la cancelación de los gastos comunes. La segunda, otorga mayor flexibilidad respecto del cobro de intereses que devengue la mora en que incurra el copropietario por el no pago de dichos gastos.

En el inciso tercero se acordó por unanimidad, agregar a continuación de la palabra "administrador", las dos veces que figura en este inciso, la siguiente frase: "**con autorización previa de la junta de vigilancia, si la hubiere.**", a fin de que el administrador no pueda requerir la suspensión de suministro de servicios de electricidad o de teléfono sin previa autorización de la junta de vigilancia.

Artículo 18.

La Comisión aprobó por unanimidad una indicación que sustituye la frase inicial del inciso primero: "El administrador, o si éste no lo hiciere, el presidente de la junta de vigilancia, deberá citar", por la

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

siguiente: **“La junta de vigilancia, si la hubiere, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar”**. Esta nueva redacción considera la posibilidad de que no exista junta de vigilancia.

Artículo 21.

En la frase con que se inicia el inciso primero se aprobó, por unanimidad, sustituir el vocablo “podrá” por **“deberá”** y, por igual votación, agregar el siguiente inciso segundo, nuevo:

“La asamblea de copropietarios, en una sesión extraordinaria, podrá acordar la no designación de una junta de vigilancia.”

La primera modificación tiene por objeto hacer obligatoria la designación de una junta de vigilancia y, el nuevo inciso, establece que sólo en junta extraordinaria se podrá acordar no elegir una junta de vigilancia.

Artículo 26.

La Comisión prestó su aprobación por unanimidad a una indicación que intercala entre las expresiones “autorizada por” y “el administrador”, la frase **“la junta de vigilancia, si la hubiere, o en su defecto por...”**. Esta modificación busca mantener el criterio sustentado en los artículos anteriores, en el sentido de que sea preponderante la junta de vigilancia por sobre el administrador.

Artículo 27.

Fue aprobada por unanimidad una indicación para intercalar en este artículo, las siguientes letras h) e i), nuevas, pasando la actual letra h) a ser j):

“h) Fijar las facultades y obligaciones de la junta de vigilancia.

i) Establecer las características de las actas y acuerdos, tanto de las reuniones ordinarias como de las extraordinarias, así como la forma de dejar de manifiesto el cumplimiento de las normas de quórum.”

La Comisión consideró importante agregar estas materias dentro de los objetivos que deben tener los reglamentos de copropiedad. Sin embargo no estimó necesario incorporar las facultades y obligaciones del administrador por estar ellas contempladas en el artículo 23.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 45. (que pasa a ser 46).

Fue aprobada, por unanimidad, una indicación que sustituye el artículo 45, que pasa a ser 46, del siguiente tenor:

“Artículo 46.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y gas, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponde a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o de reparación de las instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.”

Las modificaciones que esta indicación introduce al texto anterior son las siguientes:

Se reemplaza en la frase inicial del artículo el vocablo “suministro” por la expresión “**servicios**”; a continuación de la expresión “agua potable”, se agrega la palabra “**alcantarillado**”; se elimina el vocablo “servicio” que aparece entre la contracción “del” y la palabra “respectivo” y se agrega a continuación de dicha palabra la siguiente frase: “**consumo o reparación de las instalaciones.**”

La Comisión estimó que las modificaciones a la redacción original introducidas por la indicación expresan con mayor claridad los fines perseguidos por esta ley.

Artículo 47. (que pasa a ser 48)

Se acordó suprimir la expresión la expresión “por cada bloque”, a fin de hacer su redacción concordante con la del artículo 25.

Esta indicación fue aprobada por mayoría de votos.

V. ARTÍCULOS NUEVOS.

Vuestra Comisión prestó su aprobación, por mayoría, a una indicación para agregar un artículo 44 bis, que pasa a ser artículo 45, y numerar, correlativamente, los demás artículos del proyecto. La referida indicación es del siguiente tenor:

“Artículo 44 bis.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

contengan modificaciones a estos reglamentos, y la nómina de los miembros de las juntas de vigilancia y sus direcciones, deberán ser registradas en las respectivas secretarías municipales."

Lo dispuesto en este artículo es concordante con lo dispuesto en el artículo 43, en relación a las facultades de los municipios.

VI. ARTÍCULOS QUE DEBAN SER CONOCIDOS POR LA COMISIÓN DE HACIENDA.

El proyecto no contiene artículos que deban ser conocidos por la Comisión de Hacienda.

VII. INDICACIONES RECHAZADAS.

Al artículo 2º.

De los señores Elgueta y Ojeda para intercalar el siguiente número 12, nuevo, pasando el actual 12, a ser número 13:

- Rechazada por unanimidad.

"12. Gastos de inversión: las sumas destinadas a nuevas obras comunes."

Al artículo 5º.

- Rechazada por mayoría.

Del señor Soria para reemplazar el inciso tercero, por los siguientes:

"El administrador podrá requerir del correspondiente juez de policía local, que decreta la suspensión de los suministros de energía eléctrica y teléfono, siempre que el reglamento de copropiedad así lo permita, y el comunero afectado se encuentre en mora en más de treinta días contados desde el vencimiento de la correspondiente cuota, en el pago de los gastos comunes.

El juez de policía local citará al afectado a primera audiencia, resolviendo en única instancia, en resolución fundada, luego de oír los descargos del comunero deudor, quién podrá excusar el pago de los gastos

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

comunes por razones de fuerza mayor o faltas de la administración que serán apreciadas por el juez.

En caso de decretar la suspensión de los suministros, el propio tribunal notificará a las empresas sobre la medida, ésta se mantendrá hasta que el afectado cancele la totalidad de los gastos comunes adeudados. Una vez efectuados los pagos, el administrador notificará por escrito a las compañías para los efectos de reponer los servicios. Los costos de corte y reposición serán de cargo del comunero."

Al artículo 21.**- Rechazada por unanimidad.**

De los señores Montes y Encina para reemplazar la oración: "La asamblea de copropietarios podrá designar una junta de vigilancia compuesta, a lo menos, de tres personas, que tendrá su representación y las facultades que ésta le delegue." por la siguiente: "La Asamblea de copropietarios deberá designar una junta de vigilancia que tendrá su representación, correspondiéndole la obligación de mantener informados a los copropietarios, de controlar al administrador, de convocar a asambleas ordinarias y extraordinarias, y todas las demás facultades que la asamblea le delegue."

Del señor Montes, para sustituir la frase con que se inicia el artículo 21 por la siguiente:

- Rechazada por mayoría.

"La asamblea de copropietarios deberá designar una junta de vigilancia compuesta, a lo menos de tres personas, que tendrá su representación, correspondiéndole la obligación de mantener informados a los copropietarios sobre el funcionamiento del condominio, de controlar al administrador, de convocar a asambleas ordinarias y extraordinarias, y todas la demás facultades que la asamblea le delegue."

De los señores Encina y Montes para incorporar el siguiente inciso segundo, nuevo:

- Rechazada por mayoría.

"La asamblea de copropietarios por unanimidad podrá acordar la no designación de una junta de vigilancia."

Al artículo 30.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Rechazada por mayoría.

De la señora Cristi, doña María Angélica, para agregar en el inciso cuarto, antes del primer punto (.) seguido, lo siguiente:

“Con todo, en caso de haberse aplicado en dos oportunidades multas al infractor, haya o no cesado la infracción, el juez podrá sancionarlo con arresto hasta por quince días, medida que se podrá repetir hasta que cese la infracción.”

Al artículo 33.**- Rechazada por mayoría.**

Del señor Urrutia, don Salvador, para agregar los siguientes incisos tercero y cuarto, nuevos:

“Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas a tomar antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad de la junta de vigilancia que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

El plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por la junta de vigilancia respectiva y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados en la unidad de carabineros y de bomberos mas cercana, las que podrán hacer llegar a la junta de vigilancia las observaciones que estimaren pertinentes.”

Al artículo 40.**- Rechazada por mayoría.**

De los señores Montes y Encina para reemplazar el inciso primero, por el siguiente:

"Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas cuyo valor de tasación no sea superior a 600 unidades de fomento."

Al artículo 41.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Rechazada por mayoría.

De los señores Encina y Montes para agregar en la letra b), a continuación del guarismo "44", lo siguiente: "y en aportes para la buena administración del condominio."

Al artículo 43.**- Rechazada por mayoría.**

De los señores Montes y Encina para consultar el siguiente inciso segundo, nuevo:

"Corresponderá también a las Municipalidades el desarrollo de programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, y la promoción, asesoría y apoyo a su organización y progreso."

Al artículo 47.**- Rechazada por mayoría.**

De los señores Montes y Encina para suprimirlo.

Al artículo 2º transitorio nuevo.**- Declarada inadmisibile.**

De los señores Encina y Montes para agregar el siguiente artículo, como segundo transitorio, nuevo:

"Artículo 2º.- El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo dispondrá de 90 días después de promulgada para aprobar mediante decreto supremo el reglamento de esta ley.

El reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales dispuesto en el artículo 44 deberá ser aprobado mediante resolución emanada del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en un plazo no superior a 90 días desde la promulgación de esta ley."

VIII. ARTÍCULOS APROBADOS POR UNANIMIDAD

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Los artículos 1º, 2º, 5º, 18, 21, 26, 27 y 45, que pasa a ser artículo 46, fueron aprobados por unanimidad.

IX. TEXTO DE LAS DISPOSICIONES QUE EL PROYECTO MODIFIQUE O DEROGUE.

El artículo 50, que pasó a ser artículo 51, deroga el párrafo tercero "De los edificios y viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal, del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 al 115, ambos inclusive.

El artículo 51, que pasó a ser artículo 52, deroga la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

En mérito de lo expuesto vuestra Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano os recomienda aprobar el siguiente

PROYECTO DE LEY.**TÍTULO I.****DE LOS CONDOMINIOS.**

Artículo 1º.- Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria para constituir condominios las construcciones **o los terrenos, con construcciones o con proyecto de construcción**, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley, con objeto de que las diversas unidades que los integran puedan pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios, manteniendo algunos bienes en el dominio común de todos ellos.

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

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

1. Condominios: a) En altura, las construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común, y b) En extensión, los predios, **con construcciones o con proyectos de construcción**, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos. No podrán coexistir condominios en altura y condominios en extensión.

2. Unidades: cada una de las partes en que se divide un condominio, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales y otros, y cada uno de los sitios que se consideren para constituir sobre ellos dominio exclusivo.

3. Bienes de dominio común de carácter legal:

a) Los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como los terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permiten a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal, y

c) Los que estén destinados al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.

4. Bienes de dominio común de carácter convencional: aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen usar o disfrutar en común, siempre que no sean de aquéllos a que se refiere el número 3 precedente.

5. Bienes de dominio común de uso y goce exclusivo: los asignados expresamente en tal carácter a uno o más copropietarios.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

6. Gastos comunes ordinarios: los gastos de administración, de mantención, de reparación y de uso o consumo del condominio.

7. Gastos de administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan.

8. Gastos de mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos.

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

10. Gastos de uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de igual naturaleza.

11. Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales a los gastos comunes ordinarios **y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.**

12. Interesados: aquellos copropietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes.

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

El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común, de carácter legal o convencional, se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose, para fijarlo, al avalúo fiscal o a la superficie de la respectiva unidad.

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

Artículo 4º.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponde en los bienes de dominio común.

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

Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, sin perjuicio de la obligación de concurrir a los gastos comunes que impone el inciso primero precedente, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos inherentes a éstos serán sólo de cargo de los copropietarios del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal o a la superficie de la respectiva unidad, según determine el reglamento de copropiedad.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio constituido en mora y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la **notificación a los comuneros** de la respectiva cuenta. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará el interés máximo convencional **o el que establezca el reglamento de copropiedad.**

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

Las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica o servicio telefónico, a requerimiento escrito del administrador, **con autorización previa de la junta de vigilancia, si la hubiere,** y siempre que el reglamento de copropiedad así lo establezca, deberán suspender el servicio que proporcionan en un condominio, respecto de aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador, **con autorización previa de la junta de vigilancia, si la hubiere,** deberá proceder a la suspensión de dichos servicios respecto de las unidades cuyos copropietarios se encuentren en la misma situación antes descrita.

La norma anterior se aplicará en todos aquellos condominios en que sea posible la suspensión de los servicios respecto de cada unidad, sin afectar a la totalidad del condominio.

Artículo 6º.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio. En el aviso de cobro correspondiente, deberá hacerse constar el derecho del respectivo copropietario en los bienes de dominio común de carácter legal o convencional, como asimismo la proporción en que debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos mensuales de gastos comunes por períodos anticipados y formular su cobro para su pago mensual anticipado, debiendo efectuar la correspondiente liquidación al término del siguiente período mensual, en relación a los gastos efectivamente producidos en el mes a que correspondió el cobro y a los pagos efectuados a cuenta de éstos.

Artículo 7º.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común de carácter legal o convencional o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo, no inferior al 5 por ciento ni superior al 20 por ciento, que la asamblea de copropietarios estime prudente fijar sobre el monto de los gastos comunes; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso final del artículo 13.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o en una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281, o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo adoptado por la asamblea. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso segundo del artículo 23.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada sólo podrán enajenarse conjuntamente con la unidad a que han sido asignados. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria podrán enajenarse libremente. Los estacionamientos destinados a visitas tendrán el carácter de bienes comunes.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9º.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurren las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 13.

Artículo 9º.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en los incisos primero y segundo del artículo 136 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador.

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto, con la conformidad de la Dirección de Obras Municipales, o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio.

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

Artículo 11.- Los planos deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4º y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio de una unidad de un condominio deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior, y en la escritura en que se transfiera por primera vez el dominio de una de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenece la unidad;
- 5) El número y la ubicación que corresponde a la unidad en el plano de que trata el artículo 11, y
- 6) La firma del Conservador.

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común, de carácter legal o convencional, siempre que los emplee según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Sólo la asamblea de copropietarios podrá acordar efectuar construcciones o alteraciones en bienes comunes y cambiar su destino, cumpliendo con las normas vigentes en la materia.

No podrán dejar de ser de dominio común, los bienes de dominio común de carácter legal a que se refieren las letras a) y b) del N° 3 del artículo 2°.

Sólo podrán enajenarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del N° 3 del artículo 2°, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando dejen de tener las características señaladas en dichas letras por circunstancias sobrevinientes, y los bienes de dominio común a que se refiere el N° 4 del artículo 2°.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios los bienes de dominio común mencionados

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

en el inciso precedente. El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de esos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con permiso de la Dirección de Obras Municipales y acuerdo de la asamblea. Serán de cargo del titular de estos derechos los gastos de mantención y conservación de dichos bienes. Asimismo, éste podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por el uso y goce exclusivos, de acuerdo a lo que se señale en el reglamento de copropiedad. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, se entenderán comprendidos esos derechos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se les asignen sobre los bienes de dominio común.

Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le corresponden en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo al permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponde a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le corresponden a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

TITULO II.**DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS.**

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en la época que señale el reglamento de copropiedad, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición de la junta de vigilancia o de los copropietarios que representen, a lo menos, el veinte por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse asuntos y adoptarse acuerdos relacionados directamente con los temas incluidos en la citación.

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.

2. Cambio de destino de las unidades del condominio.

3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

4. Enajenación de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

5. Reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones del condominio, a que **se** refieren los artículos 35 y 36.

6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquéllos asignados en uso y goce exclusivo.

8. Remoción parcial o total de los miembros de la junta de vigilancia.

9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

10. Disolución de la copropiedad a que se refiere el artículo 34.

Artículo 18.- La junta de vigilancia, si la hubiere, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubiere registrado, se entenderá para todos los efectos que tiene su domicilio en la respectiva unidad del condominio. Si la citación se hiciere en virtud de resolución judicial, deberá notificarse en la forma prescrita en la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea acuerde otro lugar, y deberán ser presididas por el presidente de la junta de vigilancia, si la hubiere, o por el copropietario asistente que tenga mayores derechos en el condominio.

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio;

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio, adoptándose en ambos casos los acuerdos con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Se exceptúan de lo anterior las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17, para las cuales se requerirá el acuerdo adoptado por los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. Las modificaciones del reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común requerirán el acuerdo de la unanimidad de los copropietarios.

Tanto en las asambleas ordinarias como en las extraordinarias, entre la primera y la segunda citación, deberá mediar un lapso no inferior a cinco días ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez para que adopte las medidas conducentes. Se procederá en este caso con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión se aplicará lo dispuesto en el Título III de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios que tengan la calidad de interesados podrán concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada interesado tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La calidad de interesado se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios **deberá** designar una junta de vigilancia compuesta, a lo menos, de tres personas, que tendrá su representación y las facultades que ésta le delegue. No son delegables las materias que deban tratarse en sesiones extraordinarias. La junta de vigilancia durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, y será presidida por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, la propia junta. Podrán ser designados miembros de la junta de vigilancia: a) las personas naturales que sean copropietarias en el condominio o sus cónyuges, y b) los representantes de las personas jurídicas que sean copropietarias en el condominio.

La asamblea de copropietarios, en una sesión extraordinaria, podrá acordar la no designación de una junta de vigilancia.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios y su nombramiento deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros de la junta de vigilancia, en su caso. Copia autorizada de esta acta deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. El administrador no podrá integrar la junta de vigilancia, si la hubiere.

El administrador deberá rendir la fianza o garantía que exija la asamblea de copropietarios y, si fuere persona natural, ser mayor de edad capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes. La asamblea podrá, en todo caso, eximir al administrador de la obligación de rendir fianza o garantía.

Las personas jurídicas deberán tener entre sus objetivos la administración de condominios.

El administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea y podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Artículo 23.- Corresponderá al administrador cuidar y vigilar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio activa y pasivamente a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad. Le corresponderán, asimismo, las funciones y facultades que se establezcan en el reglamento de esta ley, en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios.

El administrador deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro o una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281, exclusiva del condominio, sobre la que podrá girar, sin perjuicio de que la asamblea acuerde que un miembro de la junta de vigilancia firme conjuntamente con aquél. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o de la junta de vigilancia, si la hubiere, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento de administrador, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

En caso de desacuerdo o negligencia para designar administrador, éste será designado por el tribunal, a petición de cualquiera de los copropietarios. Se procederá, en este caso, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión serán aplicables las normas del Título III de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad podrá establecer sub-administraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada sub-administración deberá constar en un plano complementario de aquél a que se refiere el artículo 11. El reglamento de

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

copropiedad especificará las funciones de las sub-administraciones y su relación con la administración central.

Lo dispuesto en el inciso anterior será obligatorio para los condominios integrados por más de 150 unidades, excepto aquéllos constituidos por un solo edificio.

Artículo 26.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por **la junta de vigilancia, si la hubiere, o en su defecto por** el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devenguen durante la tramitación del juicio.

Artículo 27.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar reglamentos de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común de carácter legal y convencional, están singularizados en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, conforme a los cuales se determina la proporción que corresponde a cada unidad en la contribución a los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º;

e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común;

f) Constituir derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, sus alcances y limitaciones;

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes convencionales;

h) Fijar las facultades y obligaciones de la junta de vigilancia;

i) Establecer las características de las actas y acuerdos, tanto de las reuniones ordinarias como de las extraordinarias, así como la forma de dejar de manifiesto el cumplimiento de las normas de quórum, y

j) En general, determinar su régimen administrativo.

Artículo 28.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 29.- El reglamento de copropiedad a que se refiere el artículo precedente se mantendrá vigente mientras los copropietarios reunidos en asamblea no acuerden su modificación o sustitución, debiendo observarse al respecto las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

En la modificación del reglamento de copropiedad que acuerden los copropietarios, se podrán exigir mayorías superiores a las señaladas en el artículo 19 para reunirse válidamente o para adoptar acuerdos sobre diversas materias relativas a la administración del condominio.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 30.- Cada copropietario usará de su unidad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquéllos a que el condominio está destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales; ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus otras unidades.

El copropietario no podrá emplear su unidad o bienes comunes en forma contraria a la moral o a las buenas costumbres, ni arrendar su unidad o permitir el uso de bienes comunes a personas de notoria mala conducta, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en su unidad materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

Iguales restricciones regirán respecto del arrendatario y demás personas a quienes el copropietario conceda el uso o el goce de su unidad.

El tribunal, a petición del administrador o de cualquier copropietario, podrá aplicar al infractor multa equivalente desde una a tres unidades tributarias mensuales, y repetir esta medida hasta que cese la infracción, todo lo cual se entenderá sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

Artículo 31.- Las infracciones de esta ley, de su reglamento y de los reglamentos de copropiedad y las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, como asimismo en lo concerniente al cobro de gastos comunes, serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes, y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades necesarias para la resolución de estas controversias, pudiendo declarar la nulidad de los acuerdos adoptados con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad; citar a asamblea si el administrador o el presidente de la junta de vigilancia no lo hiciere; exigirle al administrador rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle las sanciones indicadas en el inciso final del artículo anterior; remover al administrador en caso de incumplimiento grave de sus obligaciones y, en general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios.

Artículo 32.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios podrán someter esas controversias a la

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere 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.

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

TITULO III.**DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O
MODIFICACIÓN DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA.**

Artículo 33.- Todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponde a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

Artículo 34.- Si un condominio se destruyere en su totalidad o, a lo menos, en sus tres cuartas partes o la municipalidad decretase la demolición, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios podrá acordar la disolución de la copropiedad y la venta del terreno y de los materiales.

Artículo 35.- Si la destrucción a que se refiere el artículo anterior fuere inferior a lo allí señalado, la asamblea de copropietarios podrá acordar su reconstrucción, quedando autorizados los copropietarios para adquirir los derechos de aquellos que no hubieren concurrido con su voto a favor de la reconstrucción, para lo cual deberá recurrirse al

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

tribunal que corresponda, conforme a los artículos 31 o 32, el cual, oyendo a las partes, determinará, para estos efectos, el valor de dichos derechos.

Artículo 36.- Lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará asimismo en caso de que se acordare la demolición del condominio, su remodelación, rehabilitación o ampliación del mismo.

Artículo 37.- En los casos a que se refieren los artículos 35 y 36, se deberá estar a las siguientes reglas:

a) Cada copropietario deberá concurrir a los costos de reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones de los bienes de dominio común, en proporción a los derechos que sobre ellos tenga. La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada en que se acuerde la cuota correspondiente a cada copropietario tendrá mérito ejecutivo para su cobro;

b) El costo de reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones de cada unidad, será de cargo del respectivo copropietario, y

c) Si por no contribuirse oportunamente a los costos a que aluden las letras anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

En casos de reconstrucción, remodelación, rehabilitación o ampliaciones, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos.

Artículo 38.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

TITULO IV.**DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.**

Artículo 39.- Los condominios de viviendas sociales se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasará considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán invertir recursos en condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, con los siguientes objetos:

a) En bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 44, y

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.

Artículo 42.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, un servidor comunitario, quien actuará provisionalmente como administrador.

La persona designada se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al servidor comunitario la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 43.- Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 31 y 32, corresponderá a la respectiva municipalidad atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, pudiendo, para estos efectos, citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el Secretario Municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados.

Artículo 44.- No obstante lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 29, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 28.

Artículo 45.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones a estos reglamentos, y la nómina de los miembros de las juntas de vigilancia, si la hubiere, y sus direcciones, deberán ser registradas en las respectivas secretarías municipales.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 46.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y gas, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de las instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.

Artículo 47.- En relación con lo dispuesto en el artículo 9º, a los condominios de viviendas sociales se aplicará lo previsto en el Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992.

Artículo 48.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, será obligatorio establecer sub-administraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

Artículo 49.- A los condominios de que trata este Título no les será exigible lo dispuesto en el artículo 7º y en el inciso segundo del artículo 23 de esta ley.

TÍTULO V.**DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 50.- Los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles a las construcciones en condominio se fijarán en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 51.- Derógase el párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive.

Artículo 52.- Derógase la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 53.- Las comunidades de copropietarios de los edificios y conjuntos de viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley podrán, dentro del plazo de un año, contado desde esa fecha, optar por permanecer sometidos a los cuerpos legales mencionados en los artículos 51 y 52 precedentes, previo acuerdo adoptado al respecto por la unanimidad de los copropietarios. Transcurrido el plazo señalado sin que se hubiere ejercido la opción que consagra este precepto, se presumirá de derecho que han optado por acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que regula esta ley y, en tal caso, se seguirán rigiendo por su propio reglamento de copropiedad vigente a esa fecha, en lo que no contravenga las normas de esta ley, y supletoriamente, por el reglamento a que se refiere el inciso tercero del artículo 29, salvo que los copropietarios acordaren un nuevo reglamento de copropiedad en conformidad al artículo 27.

No obstante la derogación dispuesta por los artículos 51 y 52 precedentes, dichos cuerpos legales se mantendrán vigentes para los inmuebles cuyas comunidades de copropietarios hayan optado por permanecer sometidos a sus preceptos, conforme a lo previsto en el inciso anterior.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre sub-administraciones en los términos previstos en el inciso primero del artículo 25, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos, la porción correspondiente a cada sub-administración deberá constar en un plano complementario de aquél aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 54.- Las referencias que se hagan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores se entenderán hechas a las de esta ley.

Artículo transitorio.- El actual Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios aprobado por decreto supremo N° 695, de 1971, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, continuará rigiendo hasta la dictación del reglamento de esta ley, en lo que no se oponga a las disposiciones de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 53.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Se designó Diputado Informante al señor
MONTES. don Carlos.

Sala de la Comisión a 3 de noviembre
de 1995.

Acordado en sesiones 57^a y 58^a, celebradas los días miércoles 18 y 25 de octubre de 1995 con la asistencia del señor PÉREZ, don Víctor (Presidente) y de los señores ELIZALDE, don Ramón; ENCINA, don Francisco; ERRÁZURIZ, don Maximiano; De la Maza, don Iván; GARCIA, don René Manuel; MAKLUF, don José; MONTES, don Carlos; SEGUEL, don Rodolfo; SORIA, don Jorge; y VENEGAS, don Samuel y, de la señora CRISTI, doña María Angélica y del señor LEAY, don Critián.

HÉCTOR PIÑA DE LA FUENTE
Secretario de la Comisión

DISCUSIÓN SALA

1.5. Discusión en Sala

Cámara de Diputados, Legislatura 332, Sesión 16. Fecha 14 de noviembre, 1995. Discusión particular, Aprobado en particular

NORMAS SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA. Primer trámite constitucional. Segundo informe.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- En el Orden del Día, corresponde ocuparse, en primer trámite constitucional, del proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria.

Diputado informante de la Comisión de Vivienda es el señor Carlos Montes.

Antecedentes:

-Segundo informe de la Comisión de Vivienda, boletín N° 162 7-14, sesión 13ª, en 7 de noviembre de 1995. Documentos de la Cuenta N° 14.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra el Diputado informante.

El señor MONTES.- Señor Presidente, paso a informar, en segundo trámite reglamentario, acerca del proyecto de ley, originado en un mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, sobre copropiedad inmobiliaria.

La legislación sobre la materia rige desde 1937, y a partir de 1991 el Ejecutivo inició el trámite de un proyecto para modificarla.

En el análisis del primer informe surgió un conjunto de indicaciones y observaciones, respecto de las cuales debo informar ahora.

En primer lugar, los artículos que no fueron objeto de indicaciones ni de modificaciones se encuentran enumerados en el informe.

Por otro lado, la Comisión determinó que los artículos 31, 32, 41 y 43 requieren quórum de ley orgánica constitucional para ser aprobados, tal como se informó cuando el Proyecto se discutió en general.

La Comisión aprobó, con modificaciones y por unanimidad, los artículos 1° y 2°. Los Diputados Encina y Montes formularon indicación para que la copropiedad se aplicara a los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción, reemplazando la norma que establecía que podía aplicarse a los terrenos con construcción o sin ellas. La existencia de proyectos de construcción permite considerar el terreno en el plano regulador y dar cumplimiento a un conjunto de otros requisitos.

Por una indicación de los Diputados Ojeda, Makluf y Errázuriz se estableció en el artículo 2° que las sumas destinadas a nuevas obras comunes fueran definidas como gastos extraordinarios.

La Comisión aprobó una indicación del Diputado señor Errázuriz formulada al artículo 5°, en el sentido de establecer un plazo prudente entre la notificación y la fecha de vencimiento del pago de los gastos comunes, lo cual da mayor flexibilidad para el cobro de los intereses que devenga la eventual mora en que

DISCUSIÓN SALA

incurra el propietario.

En el inciso tercero del mismo precepto se aprobó una indicación para exigir al administrador, en forma previa, la autorización de la junta de vigilancia, si la hubiere, para llevar a cabo determinadas acciones.

Todas estas observaciones, respecto de las cuales no voy, a hacer mayor comentario, apuntan a fortalecer la junta de vigilancia, de manera que no sólo sea un contrapeso del administrador, sino que, en muchos sentidos, la autoridad del administrador en ausencia de la asamblea.

También, se modificó el artículo 18 en el mismo sentido.

En el artículo 21 se establece, en forma imperativa, la constitución de juntas de vigilancia, y por indicación de los señores Diputados Encina y Montes se plantea la posibilidad de que la asamblea, en sesión extraordinaria, acuerde la no designación de ella.

El artículo 26 se modifica, en el mismo sentido de que la junta de vigilancia debe ser consultada para determinadas decisiones del administrador.

En el artículo 27 se incorporan, como materias que deberán contenerse en los reglamentos, la de fijar las facultades y las obligaciones de la junta de vigilancia, como también la de establecer las características de las actas y acuerdos, tanto de las reuniones ordinarias como de las extraordinarias, así como la forma de dejar de manifiesto el cumplimiento de las normas de quórum.

Por indicación de los Diputados señores Encina y Montes, se modificó al artículo **45**. Lamentablemente el punto no fue incorporado en el informe de la Secretaría, pero la Comisión acordó por unanimidad que el reglamento de copropiedad, sus modificaciones, los nombres de los miembros de la junta de vigilancia y sus direcciones deben ser, en el caso de los condominios de vivienda social, remitidos a un registro que se creará en las secretarías municipales.

Se trata de dar continuidad a la materia, con el objeto de conocer cómo van variando los reglamentos de copropiedad que afectan a los distintos condominios.

De más está decir que en la actualidad es muy extraño encontrar algún condominio de vivienda social, o sea, todo aquello construido por el Serviu, que antes construyó la Corhabit, tenga reglamento de copropiedad. Con el proyecto se busca, sobre todo con su título IV, estimular la existencia de formas de administración y, por eso, se debe establecer algún lugar donde queden registradas.

Se modifica el artículo 46, en el sentido de incorporar entre las materias susceptibles de ser prorrateadas en los gastos comunes el alcantarillado y no sólo el consumo de determinados servicios, sino también las obras de reparación y mantención de ellos, asuntos que normalmente generan dificultades.

Se elimina del artículo 47 la exigencia de establecer subadministraciones en cada bloque de los condominios de vivienda social.

En el texto del proyecto contenido en el primer informe había errores de referencia de artículos, los cuales han sido corregidos en los artículos 52 y

DISCUSIÓN SALA

transitorio.

Como se ha explicado, la Comisión acordó agregar, por unanimidad, un artículo nuevo que contiene la creación de un registro municipal de reglamentos de copropiedad.

La Comisión estableció que no había ningún artículo que debería ser conocido por la Comisión de Hacienda.

Se rechazaron diferentes indicaciones, no obstante algunas de las cuales fueron incorporadas al proyecto en su contenido. En tal situación se encuentra una formulada por los Diputados señores Elgueta y Ojeda.

El Diputado señor Soria formuló indicación sobre un aspecto fundamental del proyecto, cual es que el administrador puede pedir la suspensión del suministro de algunos servicios a los dueños de departamentos que no paguen los gastos comunes, en el sentido de que el administrador debía requerir del juez de policía local la suspensión de los suministros. La indicación se debatió ampliamente, pero la mayoría de la Comisión la rechazó.

Fue rechazada una indicación de los Diputados señores Montes y Encina, que tenía por objeto establecer ciertas facultades y características básicas de la junta de vigilancia.

Se rechazó por mayoría una indicación de la Diputada señora Cristi, que tenía por objeto sancionar a individuos que dentro del condominio adoptaran conductas que afectaran al conjunto de propietarios. Se facultaba al juez para que, después de las multas aplicadas al infractor, se lo sancionara con arresto de quince días en caso de reincidencia.

También se rechazó por mayoría una indicación del Diputado señor Salvador Urrutia, que pretendía establecer, como exigencia en los condominios de vivienda social, planes de emergencia en caso de incendios, terremotos u otras catástrofes semejantes

Igual decisión se adoptó respecto de una indicación que modificaba el requisito para definir viviendas sociales, para lo cual se subía el valor de tasación.

Asimismo, se rechazó una indicación de los Diputados señores Montes y Encina, a fin de establecer que los gobiernos regionales, el Serviu y los municipios destinaran recursos para una buena administración de los condominios.

Se rechazó también una indicación de la Diputada señora Cristi y de los Diputados señores Montes y Encina, que proponía establecer como responsabilidad de los municipios el desarrollo de programas educativos sobre los derechos y deberes de habitantes de los condominios de viviendas sociales y la promoción, asesoría y apoyo a su organización y progreso.

Finalmente, se rechazó una indicación de los Diputados Montes y Encina, que incorporaba un artículo **2º** transitorio, con el objeto de establecer un plazo al Ministerio para la dictación del reglamento, porque la experiencia indica que muchas veces ese trámite se posterga indefinidamente, a pesar de ser un prerequisite para una correcta aplicación de la ley.

El informe señala los artículos aprobados por unanimidad.

Estas son las principales modificaciones introducidas al proyecto en el segundo informe y los artículos que fueron rechazados.

DISCUSIÓN SALA

Es todo cuanto puedo informar.
He dicho.

El señor **ORTIZ (Vicepresidente)**.- **Se** declaran aprobados, por no haber sido objeto de indicaciones ni de modificaciones, los artículos 3º, 4º, **6º**, 7º, 8º, 9º, 10, 11, 12, 13, 14, 15, **16, 17, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 28, 29**, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 42, 44, 47, 49, 50, **51, 52, 53 y 54** permanentes y, además, el artículo transitorio.

Aprobados.

Tampoco fueron **objeto de** indicaciones **los** artículos 31 y 32, pero, por contener materias propias de ley orgánica constitucional, deben ser votados en particular, según lo estatuye **el** artículo 30 de la ley N° 18.918.

Si le parece a la Sala, se aprobarán por la unanimidad de más de 70 señores Diputados de 120 en ejercicio, reunido el quórum de ley orgánica constitucional.

Aprobados.

El señor GAJARDO.- Pido la palabra.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor GAJARDO.- Señor Presidente, **como** presenté una indicación al artículo 32, solicito que, cuando corresponda, recabe la autorización de la Sala para tratarla y, en esa oportunidad, explicará sus fundamentos.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Señor Diputado, ello requiere la unanimidad de la Sala.

El señor **GARCÍA** (don René Manuel).-Pido la palabra.

El señor **ORTIZ (Vicepresidente)**.- **Tiene** la palabra Su Señoría.

El señor GARCÍA (don René Manuel).-

Señor Presidente, nuestra intención no **es** oponernos, pues queremos la mejor redacción para todos los proyectos, pero ¿se pedirá **la** unanimidad para conocer **la indicación o** para someterla a votación?

Quiero que se aclare el punto, porque lo lógico sería, primero, conocerla y, **posteriormente, someterla a** votación. **Se debe respetar a los** parlamentarios que presentan indicaciones para mejorar los proyectos, pero - insisto- las indicaciones primero se deben someter al conocimiento **de la Sala**.

El señor ORTIZ (Vicepresidente).- Señor Diputado, naturalmente existe una relación directa. Si hay unanimidad para conocer la indicación, se dará la

DISCUSIÓN SALA

palabra al Diputado que la presentó, y luego será sometida a votación.

¿Habría unanimidad?

No la hay.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- En discusión los artículos 1° y 2°.

Si le parece a la Sala, se aprobarán.

Aprobados.

En discusión el artículo 5°.

Si le parece a la Sala, se aprobará.

Aprobado.

En discusión el artículo 18, que se refiere a la junta de vigilancia.

Tiene la palabra el Diputado señor Elizalde.

El señor **ELIZALDE.- Señor Presidente**, uno de los aspectos aprobados en este segundo informe -por indicación de los Diputados señores Encina y Montes- consiste en dar la relevancia que corresponde a la junta de vigilancia, si la hubiere. Esto posibilite que la junta de vigilancia sea el mandante mayor que tenga una comunidad y que sólo en el caso de que el conjunto de copropietarios resuelva que ella no exista, el administrador asumirá el manejo del condominio.

La bancada de la Democracia Cristiana **está interesada en la rápida** tramitación de este proyecto, pues resuelve innumerables situaciones **de** conflicto que hay en muchos condominios, aborda el problema de la conformación de nuevas poblaciones y, fundamentalmente, trata todo aquello relacionado con la vivienda social. Por eso, daremos nuestros votos favorables a todas y cada una **de las indicaciones presentadas.**

He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra el Diputado señor Montes.

El señor MONTES.- Señor Presidente, **me parece que un** proyecto de esta importancia, **que aborda** aspectos que inciden en la vida **cotidiana de muchas** familias, **que** modifica una ley de 1937, que durante cuatro años fue analizado por el Ejecutivo, no es conveniente que el Parlamento lo discuta **muy** aceleradamente, porque si así lo hace, es **probable que** incurra **en muchos errores**, dada **la gran complejidad del tema.**

Quiero hacer notar que estamos legislando **no sólo** para viviendas, sino también para condominios **de** industrias o locales **comerciales**, por ejemplo, cuyas implicancias no **hemos** tenido posibilidad **de** reflexionar y **de discutir.**

Me parece importante **que en materias de esta envergadura, en las cuales no ha habido mayores cambios** durante **tantos años, el** Parlamento tenga el espacio de tiempo necesario para reflexionar al respecto.

DISCUSIÓN SALA

Yo estuve participando en la Comisión que trató el proyecto y fui designado Diputado informante, pero, desgraciadamente, no pude asistir a las dos sesiones en que se trató, porque estaba en la Comisión Mixta de Presupuestos, y ni siquiera pude defender las 15 indicaciones que presentamos con el Diputado señor Encina, a pesar de que nueve de ellas fueron aprobadas.

Con las modificaciones introducidas por la Cámara de Diputados, la junta de vigilancia a que se refiere el artículo 18 cambia de rol. En la actualidad, **se** llama junta de vigilancia, porque vigila al administrador. Ahora asume el rol de representar a la asamblea cuando ésta no funciona. Por lo tanto, no vigila a otro, sino que administra en ausencia de la asamblea, o sea, tiene la responsabilidad de controlar al administrador y de definir las normas para administrar.

El nombre de "junta de vigilancia" no **refleja bien** esta función e induce a error. He podido apreciar **que en los conjuntos habitacionales**, sobre todo de viviendas sociales, la **gente tiende a** asociar la junta de vigilancia al tema **de** seguridad ciudadana, por ejemplo, o **a verla como** sustituta de la junta de vecinos.

Por eso, quiero proponer -si hay ánimo, por unanimidad **de la Sala-** sustituir la expresión "junta **de vigilancia**", por "comité **de** administración", porque refleja mejor su **sentido: un** comité que tiene que velar por la administración; Mantener la denominación "junta de vigilancia", además de no reflejar bien la función que cumple, induce a error. Sí hubiera acuerdo, propongo que dicha expresión se cambie en todo el proyecto.

He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Entiendo que el señor Ministro está de acuerdo con la propuesta.

Tiene la palabra el Diputado señor Víctor **Pérez**.

El señor **PÉREZ** (don Víctor).- Señor Presidente, concuerdo con la modificación **sugerida por el Diputado señor Montes, pero** no puedo dejar pasar algunos de sus comentarios respecto de la tramitación del proyecto.

Esta iniciativa legal ha tenido una buena tramitación y discusión en la Cámara de Diputados. Lamentamos mucho en la Comisión de Vivienda que él no hubiese estado presente, pero las indicaciones que formuló junto con el Diputado señor Encina se debatieron ampliamente y en algunas oportunidades estuvo presente el Diputado señor **Encina. De manera que no estamos frente a** un debate estrecho, en que no ha habido **tiempo de reflexionar**, sino que por el contrario, ha sido ampliamente debatido.

Este es un proyecto importante, significativo y sin duda será perfeccionado en el **Senado, pues se introducen materias como** las que el propio Diputado señor Montes ha planteado, pero creo que hemos avanzado **bien en esta materia**.

He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- ¿Habría acuerdo de la Sala para cambiar la expresión "la junta de vigilancia" por "el comité de administración", todas las

DISCUSIÓN SALA

veces que ella aparece en el texto?

Acordado.

Si le parece a la Sala, se aprobará el artículo 18.

Aprobado.

Corresponde tratar el artículo 21.

¿Habría acuerdo para aprobarlo?

El señor ELIZALDE.- Es de concordancia.

El señor MONTES.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor MONTES.- Señor Presidente, aquí se restablece la obligación de constituir la junta de vigilancia, porque en el primer informe era facultativo: podía o no podía hacerlo. Aquí es obligatorio, salvo que la asamblea acuerde lo contrario.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Ahora será el comité de administración, señor Diputado.

El señor MAKLUF.- Pido la palabra.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra el Diputado señor Makluf.

El señor MAKLUF.- Señor Presidente, si se acordó cambiar la expresión "junta de vigilancia" por "comité de administración", hay que introducir un artículo transitorio para que todas las referencias que existan en otras leyes o reglamentos a la junta de vigilancia, se entiendan hechas al comité de administración, como la ley de Piso y otras disposiciones que reglamentan la propiedad horizontal, y que ahora se modifican con este proyecto.

Estoy de acuerdo con la proposición del Diputado señor Montes, pero tendríamos que estudiar una disposición transitoria para salvar esta situación. He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- *Quizás*, Su Señoría junto con el Diputado señor Montes podrían preparar una redacción -en mi opinión, agregándola como inciso segundo al artículo 54- que dejara claro que la referencia de otras disposiciones legales a la expresión "junta de vigilancia" debe entenderse al "comité de administración".

Tiene la palabra el Diputado señor René Manuel García.

El señor **GARCÍA** (don René Manuel).- Señor Presidente, usted sabe

DISCUSIÓN SALA

perfectamente, igual que nosotros, que no se trata de agregar un inciso segundo, sino que es necesario enumerar y saber cuáles son las leyes y los artículos en los cuales habría que cambiar "junta de vigilancia" por "comité de administración", porque si queda alguna sin mencionar -como se ha hecho en otras leyes- no se produciría el cambio.

Como no es tan fácil, se podría dar un tiempo para coordinar el texto con el señor Ministro, con el objeto de que en todas las leyes donde aparece la expresión "junta de vigilancia" se cambie, porque en la que quede fuera de la indicación, como Su Señoría lo propone, se mantendría dicha denominación. He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).Vamos a estudiar el asunto con el Secretario, pero me parece que justamente con la enumeración se corre el riesgo de que falte alguna. En todo caso, veremos si es posible aplicar una fórmula genérica. **Si le** parece a la Sala, se aprobará el artículo 21.

Aprobado.

En discusión el artículo 26.
Si le parece a la Sala, se aprobará.

Aprobado.

En discusión el artículo 27.
Si le parece a la Sala, se aprobará.

Aprobado.

Respecto del artículo 30, el Diputado señor Elgueta ha solicitado la posibilidad de presentar una indicación.

Si le parece a la Sala, primero escucharemos su argumentación y luego se adoptará una decisión al respecto.

Con la venia de la Sala, tiene la palabra Su Señoría.

El señor ELGUETA.- Señor Presidente, la redacción del inciso final del artículo 30 señala que "a petición del administrador o de cualquier copropietario", el juez de inmediato puede aplicar una multa. Eso es erróneo. Manteniendo las mismas ideas se puede señalar que a las infracciones a los incisos anteriores se les aplicará la multa que aquí se indica, de una a tres unidades tributarias, que se puede repetir esta medida hasta que cese la infracción y que el administrador o cualquier copropietario podrá efectuar la denuncia al tribunal. Eso es lo que corresponde. De lo contrario, no habría un debido proceso, en atención a que los infractores no podrían defenderse adecuadamente, sino **que la aplicación** de la multa sería el resultado automático de la petición del administrador.

Ese es el sentido de la indicación.
He dicho.

DISCUSIÓN SALA

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Si le parece a la Sala, el Secretario dará lectura a **la indicación**.

El señor **LOYOLA** (Secretario).- La indicación del honorable señor Elgueta dice:

“Para sustituir el inciso final del artículo 30, por el siguiente: La infracción a lo prevenido en los incisos precedentes será penada **con multa de una a tres unidades** tributarias mensuales, pudiendo el tribunal repetirla hasta que cese la contravención, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. Podrán denunciar estas infracciones el administrador o cualquier copropietario.”

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra el señor Ministro de Vivienda.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, la propuesta del Diputado señor Elgueta precisa mucho mejor lo señalado en el informe y, además, conserva el espíritu del inciso.

Por lo tanto, nos parece una indicación muy positiva.
He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Si le parece a la Sala, se aprobará el artículo 30 con la indicación del Diputado señor Elgueta.

Aprobado.

En discusión el artículo 33.

Tiene la palabra el Diputado señor Salvador Urrutia.

El señor URRUTIA (don Salvador).- Señor Presidente, deseo reponer la indicación rechazada en la Comisión, que obliga a la junta de vigilancia a elaborar un plan de emergencia para todo tipo de catástrofe.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Señor Diputado, tendría que haberla renovado con las firmas reglamentarias.

El señor FERRADA.- Pida la unanimidad, señor Presidente.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Si la Sala lo permite, Su Señoría podrá exponer su idea para ver si se puede subsanar el problema.

El señor URRUTIA (don Salvador).- Señor Presidente, los incisos que pido agregar al artículo en discusión disponen que la junta de vigilancia deberá confeccionar un plan de emergencia y darlo a conocer en asamblea extraordinaria de copropietarios, con el fin de tener una acción preventiva en contra de los daños que pudiera provocar algún siniestro, sobre todo a la vida de las personas que viven en el condominio.

Igualmente, al disponer que los planos del condominio, con todas las

DISCUSIÓN SALA

instalaciones eléctricas y de agua, escaleras de escape, etcétera, sean entregados en las unidades de bomberos y de carabineros más cercanas, se subsana la deficiencia del artículo actual, que establece que estos planos deberán estar en el condominio; es decir, en el mismo edificio que puede ser afectado por la catástrofe, con lo cual no serían de utilidad para las personas que acudirán a defender a los propietarios del daño: los carabineros y los bomberos.

Ese es el objetivo de la indicación.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- La indicación fue rechazada por mayoría de votos y, por lo tanto, sólo correspondía votar el artículo. El Diputado señor Urrutia propone reponerla.

Si ir parece a la Sala, se aprobará el artículo 33 con la indicación.

Aprobado.

En votación el artículo 40.

El señor MONTES.- Pido la palabra.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Señor Montes, sólo puede hacer uso de la palabra si existe unanimidad.

Con la venia de la Sala, tiene la palabra Su Señoría.

El señor MONTES.- Señor Presidente, el artículo 40 dice que se consideran viviendas sociales la "económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento", lo que será certificado por la Dirección de Obras Municipales.

A mi juicio, esto crea problemas, porque existen viviendas sociales construidas hace mucho tiempo y que tienen un valor superior. Pongo un ejemplo: los edificios construidos detrás de la Escuela Militar, que no tienen administración, porque ha costado que se pongan de acuerdo en esa materia.

Deberíamos establecer un valor mayor para esas propiedades, porque, con esta solución no se obliga, sino que se faculta al gobierno regional, al municipio y a los servius para invertir en ellos. Estoy de acuerdo en adoptar un criterio más amplio, más flexible, porque es conveniente establecer mayor valor para algunos condominios, dado **que la** plusvalía cambia.

La otra observación es para dar **responsabilidad a las direcciones de obras. Hoy**, cualquier empresa privada cobra 30 mil pesos por tasar una propiedad, cualquiera **que sea su** tamaño. Los directores **de obras con los que he conversado me** han manifestado que para ellos sería muy difícil hacer esa tasación.

La indicación que formulamos fue para subir el valor de tasación de estas propiedades, de 400 a 600 ufees. La alternativa es fijar en 400 **uefes su avalúo** fiscal, de manera automática, pero eso tampoco fue aprobado por la Comisión.

DISCUSIÓN SALA

He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra el señor Ministro de Vivienda.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, vale la pena precisar que el valor de 400 ufees para la vivienda social no obedece a un criterio de tasación comercial, sino que se halla establecido en las normas y reglamentos. Considera los siguientes aspectos:

En primer lugar, se asume que el valor del terreno es el de tasación fiscal, y que el de construcción está determinado por la tabla de costos unitarios que fija el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para cada una de las regiones del país. Por lo tanto, desde los puntos de vista de homogeneidad y de consistencia con otras normas y reglamentos, nos parece necesario mantener las 400 unidades de fomento.

En segundo lugar, no están establecidos, desde ese punto de vista, los criterios de plusvalía o localización, sino que corresponden -como digo- a estas dos formas de considerarlo.

Una indicación en contrario traería aparejada una confusión, que no ayudaría a una mejor operatividad tanto de la ley como de los reglamentos.

He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra el Diputado señor Montes.

El señor MONTES.- Señor Presidente, quiero aclarar al señor Ministro que la confusión proviene de que la redacción de la norma es para los conjuntos nuevos, pero nuestro mayor problema es generar inversiones para los conjuntos antiguos. Aquí se produce el problema a las direcciones de obras, pues deberán determinar cuánto valen hoy esos conjuntos antiguos, tanto el terreno como el valor del proyecto, que fue presentado hace muchos años.

Por eso parecía mucho más claro fijar en 400 unidades de fomento el avalúo fiscal, de acuerdo con Impuestos Internos, sin tener que hacer la mediación, vía Dirección de Obras Municipales, y a la vez, asegurar un rango **más flexible y** amplio.

Esta norma produce un efecto automático, porque faculta para invertir a **los** gobiernos regionales, a los servius y a los municipios. **Por eso se** proponía un criterio más amplio y **flexible, pensando en los conjuntos** antiguos.

He dicho.

El señor **ESTÉVEZ (Presidente).**- **Tiene** la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de **Vivienda y Urbanismo**).- Señor Presidente, **desde ese punto** de vista, lo que corresponde es formular una indicación que señale que en **los conjuntos de viviendas existentes se entenderá este valor de 400 unidades de fomento, de acuerdo con la tasación** que determine el Servicio de Impuestos Internos.

He dicho.

DISCUSIÓN SALA

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra el Diputado señor Makluf.

El señor MAKLUF.- Señor Presidente, además de las razones técnicas señaladas por el señor Ministro en relación con el valor de 400 unidades de fomento, la Comisión desechó la indicación presentada por el Diputado señor Montes porque ella reemplazaba los dos incisos del artículo 40. Sin embargo, nosotros estimamos que el procedimiento establecido en el inciso segundo para efectuar la tasación era ajustado a la reglamentación vigente y permitía incorporar los condominios de viviendas sociales existentes en esta futura ley.

He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Dejaré pendiente la votación de este artículo, con el objeto de buscarle una redacción antes del despacho del proyecto.

En votación el artículo 41, que requiere quórum de ley orgánica constitucional. Entiendo que existe unanimidad para aprobarlo.

Aprobado con los votos de más de 70 señores Diputados presentes en la Sala, de un total de 120 en ejercicio.

En votación el artículo 43, que requiere quórum de ley orgánica constitucional y que objeto de una indicación para agregarle un inciso.

Solicito la unanimidad de la Sala para aprobarlo en los mismos términos que el anterior.

Aprobado.

El señor Secretario dará lectura a la indicación, que fue renovada con la firma de más de 40 señores Diputados.

El señor **LOYOLA** (Secretario).- La indicación renovada tiene por objeto agregar el siguiente inciso segundo al artículo 43:

“Corresponderá también a las municipalidades el desarrollo de programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales y la promoción, asesoría y apoyo a su organización y progreso.”

El señor MONTES.- Pido la palabra.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor MONTES.- Señor Presidente, aquí hay un problema bastante serio, porque, como dijimos, muchas familias viven a lo largo del país en condominios de viviendas sociales construidas fundamentalmente por el Estado

DISCUSIÓN SALA

durante el transcurso de veinte o veinticinco años, pero la mayor parte de ellas nunca supieron ni tuvieron información de que vivían en condominios de viviendas sociales y, por lo tanto, desconocen sus derechos y obligaciones.

En el pasado, la Dirinco cumplió la función de educar y apoyar a esos grupos, pero, en la actualidad, no hay ningún ente público que lo haga. Por lo tanto, proponemos que se entregue a los municipios la responsabilidad de educar y apoyar el proceso de organización en esos condominios, con el objeto de que esto no quede en el aire, como ocurre hoy. Esta situación está relacionada incluso con quién dará las charlas sobre la aplicación de la ley: quien explicará sus derechos y obligaciones a los vecinos, y cómo pueden organizarse. Estimamos que esta responsabilidad debe recaer en los municipios, razón por la cual más de 40 parlamentarios renovamos la indicación. He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, en el título IV del proyecto del Ejecutivo se establecen determinadas figuras con el objeto de promover tanto la vida en comunidad como lo que ocurre en la práctica cuando se entrega un conjunto de viviendas sociales, especialmente por el Serviu.

En esos casos, el Ministerio trabaja con anticipación con los beneficiarios y con los postulantes a los subsidios, en mi opinión, en forma muy intensa. No obstante, esa relación termina abruptamente cuando se les entregan las viviendas. En ese contexto, parece ser que, por el hecho de haber recibido un subsidio, las personas y las familias cambiaran su condición, lo que obviamente no es así.

El proyecto que hoy se somete a consideración de la Sala establece que esta labor la realizará el Serviu hasta seis meses después de entregado el conjunto de viviendas sociales, lo cual, naturalmente, fue aprobado en la Comisión.

Sin embargo, en los conjuntos de viviendas sociales existentes, sobre todo en la difusión de la nueva ley, nos parece tremendamente atingente acoger la indicación renovada por 40 Diputados, pues mejora el proyecto al facultar a las municipalidades para apoyar el desarrollo de la vida en comunidad a través de las normas y facultades que, se ponen a su disposición.

Desde ese punto de vista, para el Ministro que habla, la renovación solicitada por los 40 Diputados es tremendamente importante, por cuanto aporta al artículo en discusión.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra la Diputada señora Cristi.

La señora CRISTI.- Señor Presidente, sólo para apoyar la indicación, porque uno de los mayores problemas es el desconocimiento de la legislación por sus beneficiarios. Recientemente, un medio de información ha publicado un

DISCUSIÓN SALA

artículo respecto de la materia.

Dada la gran complejidad que existe en los conjuntos habitacionales y la cantidad de problemas que afectan a las personas, por cuanto no se establecen mayores sanciones a quienes alteran la vida en comunidad, hace mucho más efectiva la ley el hecho de que los municipios deban instruir sobre sus contenidos.

Por lo tanto, apoyo la indicación y agradezco al señor Ministro por respaldarla. He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra el Diputado señor Elizalde.

El señor ELIZALDE.- Señor Presidente, tengo dudas respecto de la constitucionalidad de la indicación, que entrega nuevas responsabilidades a los municipios, pero no los recursos necesarios para su implementación.

Si bien comparto la idea de que los municipios debieran dar asesoría permanente, no es menos cierto que la indicación requiere el patrocinio del Ejecutivo, por cuanto involucra funciones que necesitan nuevo personal.

He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Señor Diputado, me parece que la atribución existe en la Ley de Municipalidades; tendríamos que revisar sus disposiciones.

Quizás la indicación podría ser redundante, pero no inconstitucional, por cuanto es una atribución que tienen los municipios en su ley orgánica.

Tiene la palabra la Diputada señora Cristi.

La señora **CRISTI**.- Señor Presidente, en parte, el artículo 43 dice que corresponderá a la respectiva municipalidad atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios." Es decir, la indicación agrega una atribución explícita a las municipalidades en esta materia y previene conflictos posteriores.

Por lo tanto, creo que es plenamente atinente.

He dicho.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- El artículo 4° de la ley orgánica de municipalidades establece que podrán desarrollar directamente o con otros órganos de la Administración del Estado distintas funciones, que detalla: asistencia social, salud pública; actividades de interés común en el ámbito local, de educación y cultura, etcétera. La indicación incide en estas atribuciones y, desde ese punto de vista, sería una especificación adicional.

Por tanto, no me parece inconstitucional. Pero, por tratarse de una atribución municipal, requiere ser aprobada con quórum especial. Por eso quisiera saber si hay unanimidad de la Sala al respecto.

Si le parece a la Sala, se aprobará la indicación, dejando constancia que se reúne el quórum requerido.

Aprobada por la unanimidad de más de 70 señores Diputados de 120 en

DISCUSIÓN SALA

ejercicio.

¿Habría acuerdo para aprobar el artículo 45?

Aprobado.

Si le parece a la Sala, se aprobará también el artículo 46.

Aprobado.

¿Habría acuerdo para aprobar el artículo 48?

Aprobado.

En el artículo 54 se agregaría, según indicación, la frase: "incluida la sustitución de las palabras "juntas de vigilancia", por "comités de administración", y se facultaría al señor Secretario para redactar de modo preciso la idea que la Sala está aprobando, cual es que las referencias a las juntas de vigilancia se entiendan ahora a los denominados comités de administración. Ese es el sentido de lo que se está agregando.

Tiene la palabra el Diputado señor Elizalde.

El señor ELIZALDE.- Señor Presidente, con la mención expresa de que todas las leyes incluyen esos términos.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Esa es una situación diferente.

La Mesa piensa que de esta manera, al decir en forma genérica que en todas las leyes en que se haga referencia a las juntas de vigilancia, para estos efectos, se entiende a los comités de administración, el problema está subsanado. Mientras que si se hace un listado, precisamente, podríamos crear un problema mayor. Por eso, preferimos hacerlo de esta manera.

Se facultaría al señor Secretario para que, tomando el pie de la indicación que se ha presentado, especifique claramente que las referencias a las juntas de vigilancia, se entenderán hechas a lo que ahora se ha denominado comités de administración.

Se aprobaría así el artículo 54.

La indicación al artículo 40 es para agregar el siguiente inciso tercero: "En el caso de los condominios de viviendas sociales preexistentes, se establece un avalúo fiscal de Impuestos Internos de hasta 400 UF."

El señor ELIZALDE.- Pido la palabra.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor ELIZALDE.- Señor Presidente, de acuerdo con lo plantado por el Diputado señor Montes, la intención es elevar el monto del avalúo fiscal,

DISCUSIÓN SALA

porque ninguna de las viviendas a que hizo mención tiene uno inferior a 400 UF.

En consecuencia, el problema no se supera; por el contrario, se complica. Hay que elevar el monto del avalúo fiscal, por lo menos, a unas 600 UF.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- La indicación del Diputado señor Montes, en la práctica, tiene ese efecto, por cuanto el avalúo fiscal es bastante inferior a la tasación.

Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, la indicación y el artículo 40 ayudan a conservar tanto el espíritu del proyecto de ley original enviado por el Ejecutivo, como el manifestado en las intervenciones de los diferentes Diputados.

Al respecto, en primer lugar, el valor de las unidades -llámense casas o departamentos- de todo conjunto de viviendas sociales es de 400 UF. Para las nuevas se considera el valor del terreno y de la construcción, según el proyecto.

Los costos unitarios están referidos al artículo 127 de la ley general de urbanismo y construcciones. Eso no significa que el valor sea mayor o inferior a esto.

En segundo lugar, la tasación de Impuestos Internos para las viviendas que existen salva adecuadamente las preocupaciones que se han manifestado.

Muchas gracias.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Se aprobaría en los términos señalados el artículo 40.

Aprobado.

Despachado el segundo informe de la Comisión de Vivienda sobre el proyecto de ley de copropiedad inmobiliaria.

Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, una vez más, quiero agradecer a la Sala la aprobación del proyecto de ley, cuyo impacto en el desarrollo urbano será significativo. La ley vigente date de 1937 y no sólo tiene vacíos, sino que responde a su época.

El texto aprobado ayudará en forma muy importante a todos los propietarios de conjuntos habitacionales, especialmente a la gente de más escasos recursos.

Durante un tiempo se pensó que la ley de copropiedad inmobiliaria solamente iba a beneficiar a sectores medios y altos que viven en conjuntos habitacionales, léase edificios. No obstante, desde el primer momento nuestra opinión fue que impactaría más en los sectores de bajos ingresos, por cuanto

DISCUSIÓN SALA

es donde hay la mayor cantidad de situaciones a resolver.

La iniciativa, a través del título IV, conforma un cuerpo sustantivo de ayuda y promueve la valorización del patrimonio, quizás el más importante, de las familias, cual es la vivienda. Reconoce, por último, la diversidad de problemas que se presentan a través del país.

Por lo tanto, quiero reiterar los agradecimientos de] Gobierno, y en especial del Ministerio de Vivienda, por este importante proyecto de ley, cuya aprobación por la Cámara permite que su trámite siga en el Senado.

El señor ESTÉVEZ (Presidente).- Gracias, señor Ministro.

OFICIO DE LEY

1.6. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora

Oficio de Ley a Cámara Revisora. Comunica texto aprobado. Fecha 15 de noviembre, 1995. Cuenta en Sesión 14, Legislatura 332. Senado.

Oficio N° 860
VALPARAISO, 14 de noviembre de 1995

A S.E. EL
PRESIDENTE DEL
H. SENADO

Con motivo del Mensaje, Informes y demás antecedentes que tengo a honra pasar a manos de V.E., la Cámara de Diputados ha tenido a bien prestar su aprobación al siguiente

PROYECTO DE LEY:

"TITULO I

DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 1º.- Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria para constituir condominios las construcciones o los terrenos, con construcciones o con proyecto de construcción, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley, con objeto de que las diversas unidades que los integran puedan pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios, manteniendo algunos bienes en el dominio común de todos ellos.

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

1. Condominios: a) en altura, las construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común, y b) en extensión, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos. No podrán coexistir condominios en altura y condominios en extensión.

OFICIO DE LEY

2. Unidad: cada una de las partes en que se divide un condominio, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales y otros, y cada uno de los sitios que se consideren para constituir sobre ellos dominio exclusivo.

3. Bienes de dominio común de carácter legal:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como los terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal, y

c) Los que estén destinados al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.

4. Bienes de dominio común de carácter convencional: aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen usar o disfrutar en común, siempre que no sean de aquellos a que se refiere el número 3 precedente.

5. Bienes de dominio común de uso y goce exclusivo: los asignados expresamente en tal carácter a uno o más copropietarios.

6. Gastos comunes ordinarios: los gastos de administración, de mantención, de reparación y de uso o consumo del condominio.

7. Gastos de administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan.

8. Gastos de mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos.

OFICIO DE LEY

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

10. Gastos de uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de igual naturaleza.

11. Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

12. Interesados: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

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

El derecho que corresponda a cada unidad sobre los bienes de dominio común, de carácter legal o convencional, se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose, para fijarlo, al avalúo fiscal o a la superficie de la respectiva unidad.

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

Artículo 4º.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común.

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

Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, sin perjuicio de la obligación de concurrir a los gastos comunes que impone el inciso primero precedente, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos inherentes a éstos serán sólo de cargo de los copropietarios del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal o a la superficie de la respectiva unidad, según determine el reglamento de copropiedad.

OFICIO DE LEY

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio constituido en mora y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la notificación a los comuneros de la respectiva cuenta. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará el interés máximo convencional o el que establezca el reglamento de copropiedad.

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

Las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica o servicio telefónico, a requerimiento escrito del administrador, con autorización previa del Comité de Administración, si lo hubiere, y siempre que el reglamento de copropiedad así lo establezca, deberán suspender el servicio que proporcionen en un condominio respecto de aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador, con autorización previa del Comité de Administración, si lo hubiere, deberá proceder a la suspensión de dichos servicios respecto de las unidades cuyos copropietarios se encuentren en la misma situación antes descrita.

La norma anterior se aplicará en todos aquellos condominios en que sea posible la suspensión de los servicios respecto de cada unidad, sin afectar a la totalidad del condominio.

Artículo 6º.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio. En el aviso de cobro correspondiente, deberá hacerse constar el derecho del respectivo copropietario en los bienes de dominio común de carácter legal o convencional, como asimismo la proporción en que deba contribuir a los gastos comunes.

El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos mensuales de gastos comunes por períodos anticipados y formular su cobro para su pago mensual anticipado, debiendo efectuar la correspondiente

OFICIO DE LEY

liquidación al término del siguiente período mensual, en relación con los gastos efectivamente producidos en el mes a que correspondió el cobro y a los pagos efectuados a cuenta de éstos.

Artículo 7º.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común de carácter legal o convencional o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo, no inferior al 5 por ciento ni superior al 20 por ciento, que la asamblea de copropietarios estime prudente fijar sobre el monto de los gastos comunes; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso final del artículo 13.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o en una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281, o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo adoptado por la asamblea. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso segundo del artículo 23.

Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada sólo podrán enajenarse conjuntamente con la unidad a que han sido asignados. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria podrán enajenarse libremente. Los estacionamientos destinados a visitas tendrán el carácter de bienes comunes.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9º.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de

OFICIO DE LEY

dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 13.

Artículo 9º.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en los incisos primero y segundo del artículo 136 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador.

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto, con la conformidad de la Dirección de Obras Municipales, o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

Corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad

OFICIO DE LEY

inmobiliaria, haciendo constar en el mismo la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Este certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio.

Artículo 11.- Los planos deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4º y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio de una unidad de un condominio deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior, y en la escritura en que se transfiera por primera vez el dominio de una de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;
- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11, y
- 6) La firma del Conservador.

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común de carácter legal o convencional, siempre que los emplee según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Sólo la asamblea de copropietarios podrá acordar efectuar construcciones o alteraciones en bienes comunes y cambiar su destino, cumpliendo con las normas vigentes en la materia.

OFICIO DE LEY

No podrán dejar de ser de dominio común los bienes de dominio común de carácter legal a que se refieren las letras a) y b) del N° 3 del artículo 2º.

Sólo podrán enajenarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del N° 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando dejen de tener las características señaladas en dichas letras por circunstancias sobrevinientes, y los bienes de dominio común a que se refiere el N° 4 del artículo 2º.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios los bienes de dominio común mencionados en el inciso precedente. El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de esos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con permiso de la Dirección de Obras Municipales y acuerdo de la asamblea. Serán de cargo del titular de estos derechos los gastos de mantención y conservación de dichos bienes. Asimismo, éste podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por el uso y goce exclusivos, de acuerdo con lo que se señale en el reglamento de copropiedad. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de

OFICIO DE LEY

construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

TITULO II

DE LA ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en la época que señale el reglamento de copropiedad, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

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

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Cambio de destino de las unidades del condominio.
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos

OFICIO DE LEY

de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios.

4. Enajenación de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

5. Reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones del condominio, a que se refieren los artículos 35 y 36.

6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

10. Disolución de la copropiedad a que se refiere el artículo 34.

Artículo 18.- El Comité de Administración, si lo hubiere, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. Si la citación se hiciere en virtud de resolución judicial, deberá notificarse en la forma prescrita en la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea acuerde otro lugar, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que tenga mayores derechos en el condominio.

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda

OFICIO DE LEY

citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio, adoptándose en ambos casos los acuerdos con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Se exceptúan de lo anterior las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17, para las cuales se requerirá el acuerdo adoptado por los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. Las modificaciones del reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común requerirán el acuerdo de la unanimidad de los copropietarios.

Tanto en las asambleas ordinarias como en las extraordinarias, entre la primera y la segunda citación, deberá mediar un lapso no inferior a cinco días ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez para que adopte las medidas conducentes. Se procederá en este caso con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión se aplicará lo dispuesto en el Título III de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios que tengan la calidad de interesados podrán concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada interesado tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de interesado se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios deberá

OFICIO DE LEY

designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, de tres personas, que tendrá su representación y las facultades que aquélla le delegue. No son delegables las materias que deban tratarse en sesiones extraordinarias. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio Comité. Podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean copropietarias en el condominio o sus cónyuges, y b) los representantes de las personas jurídicas que sean copropietarias en el condominio.

La asamblea de copropietarios, en sesión extraordinaria, podrá acordar la no designación de un Comité de Administración.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios y su nombramiento deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración, en su caso. Copia autorizada de esta acta deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. El administrador no podrá integrar el Comité de Administración, si lo hubiere.

El administrador deberá rendir la fianza o garantía que exija la asamblea de copropietarios y, si fuere persona natural, ser mayor de edad, capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes. La asamblea podrá, en todo caso, eximir al administrador de la obligación de rendir fianza o garantía.

Las personas jurídicas deberán tener, entre sus objetivos, la administración de condominios.

El administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea y podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Artículo 23.- Corresponderá al administrador cuidar y vigilar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se

OFICIO DE LEY

promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad. Le corresponderán, asimismo, las funciones y facultades que se establezcan en el reglamento de esta ley, en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios.

El administrador deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro o una cuenta de aquellas a que se refiere la ley N° 19.281, exclusiva del condominio, sobre la que podrá girar, sin perjuicio de que la asamblea acuerde que un miembro del Comité de Administración firme conjuntamente con aquél. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, si lo hubiere, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento de administrador, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

En caso de desacuerdo o negligencia para designar administrador, éste será designado por el tribunal, a petición de cualquiera de los copropietarios. Se procederá, en este caso, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión serán aplicables las normas del Título III de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad podrá establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Lo dispuesto en el inciso anterior será obligatorio para los condominios integrados por más de 150 unidades, excepto aquellos constituidos por un solo edificio.

OFICIO DE LEY

Artículo 26.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, si lo hubiere, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

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

Artículo 27.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar reglamentos de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común de carácter legal y convencional, están singularizados en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, conforme a los cuales se determina la proporción que corresponde a cada unidad en la contribución a los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º;

e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común;

f) Constituir derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, sus alcances y limitaciones;

g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes convencionales;

h) Fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración;

i) Establecer las características de las actas y acuerdos, tanto de las reuniones ordinarias como de las extraordinarias, así como la forma de dejar de manifiesto el cumplimiento de las normas de

OFICIO DE LEY

quórum, y

j) En general, determinar su régimen administrativo.

Artículo 28.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 29.- El reglamento de copropiedad a que se refiere el artículo precedente se mantendrá vigente mientras los copropietarios reunidos en asamblea no acuerden su modificación o sustitución, debiendo observarse al respecto las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

En la modificación del reglamento de copropiedad que acuerden los copropietarios, se podrán exigir mayorías superiores a las señaladas en el artículo 19 para reunirse válidamente o para adoptar acuerdos sobre diversas materias relativas a la administración del condominio.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

Artículo 30.- Cada copropietario usará de su unidad en forma ordenada y tranquila. No podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos a que el condominio está destinado, según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales; ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus otras unidades.

El copropietario no podrá emplear su unidad o bienes comunes en forma contraria a la moral o a las buenas costumbres, ni arrendar su unidad o permitir el uso de bienes comunes a personas de notoria mala conducta, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en su unidad materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

OFICIO DE LEY

Iguales restricciones regirán respecto del arrendatario y demás personas a quienes el copropietario conceda el uso o el goce de su unidad.

La infracción a lo prevenido en los incisos precedentes será penada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal repetirla hasta que cese la contravención, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. Podrán denunciar estas infracciones el administrador o cualquier copropietario.

Artículo 31.- Las infracciones de esta ley, de su reglamento y de los reglamentos de copropiedad y las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, como asimismo en lo concerniente al cobro de gastos comunes, serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades necesarias para la resolución de estas controversias, pudiendo declarar la nulidad de los acuerdos adoptados con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad; citar a asamblea, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere; exigirle al administrador rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle las sanciones indicadas en el inciso final del artículo anterior; remover al administrador en caso de incumplimiento grave de sus obligaciones y, en general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios.

Artículo 32.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios podrán someter esas controversias a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere 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.

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

TITULO III

DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O MODIFICACION DE LA
COPROPIEDAD INMOBILIARIA

OFICIO DE LEY

Artículo 33.- Todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas por tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

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

Artículo 34.- Si un condominio se destruyere en su totalidad o, a lo menos, en sus tres cuartas partes o la municipalidad decretase la demolición, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios podrá acordar la disolución de la copropiedad y la venta del terreno y de los materiales.

Artículo 35.- Si la destrucción a que se refiere el artículo anterior fuere inferior a lo allí señalado, la asamblea de copropietarios podrá acordar su reconstrucción, quedando autorizados los copropietarios para adquirir los derechos de aquellos que no hubieren concurrido con su voto a favor de la reconstrucción, para lo cual deberá recurrirse al tribunal que corresponda, conforme a los artículos 31 ó 32, el cual, oyendo a las partes, determinará, para estos efectos, el valor de dichos derechos.

Artículo 36.- Lo dispuesto en el artículo anterior se

OFICIO DE LEY

aplicará, asimismo, en caso de que se acordare la demolición del condominio, su remodelación, rehabilitación o ampliación del mismo.

Artículo 37.- En los casos a que se refieren los artículos 35 y 36, se deberá estar a las siguientes reglas:

a) Cada copropietario deberá concurrir a los costos de reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones de los bienes de dominio común, en proporción a los derechos que sobre ellos tenga. La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada en que se acuerde la cuota correspondiente a cada copropietario tendrá mérito ejecutivo para su cobro;

b) El costo de reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones de cada unidad, será de cargo del respectivo copropietario, y

c) Si, por no contribuirse oportunamente a los costos a que aluden las letras anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

En casos de reconstrucción, remodelación, rehabilitación o ampliaciones, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos.

Artículo 38.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

TÍTULO IV

DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

OFICIO DE LEY

Artículo 39.- Los condominios de viviendas sociales se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluaré conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

En el caso de los condominios de viviendas sociales preexistentes, se establece un avalúo fiscal del Servicio de Impuestos Internos de hasta 400 unidades de fomento.

Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán invertir recursos en condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, con los siguientes objetos:

a) En bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 44, y

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.

Artículo 42.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, un servidor comunitario, quien actuará

OFICIO DE LEY

provisionalmente como administrador.

La persona designada se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al servidor comunitario la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 43.- Sin perjuicio de lo previsto en los artículos 31 y 32, corresponderá a la respectiva municipalidad atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, pudiendo, para estos efectos, citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados.

Corresponderá también a las municipalidades el desarrollo de programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales y la promoción, asesoría y apoyo a su organización y progreso.

Artículo 44.- No obstante lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 29, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 28.

Artículo 45.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos y la nómina de los miembros de los Comités de Administración, si los hubiere, y sus direcciones deberán ser registradas en las respectivas secretarías municipales.

Artículo 46.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y gas, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de las instalaciones.

OFICIO DE LEY

Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.

Artículo 47.- En relación con lo dispuesto en el artículo 9º, a los condominios de viviendas sociales se aplicará lo previsto en el Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992.

Artículo 48.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, será obligatorio establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

Artículo 49.- A los condominios de que trata este Título no les será exigible lo dispuesto en el artículo 7º y en el inciso segundo del artículo 23.

TÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 50.- Los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles a las construcciones en condominio se fijarán en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 51.- Derógase el párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive.

Artículo 52.- Derógase la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 53.- Las comunidades de copropietarios de los edificios y conjuntos de viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley podrán, dentro del plazo de un año, contado desde esa fecha, optar por permanecer sometidos a los cuerpos legales mencionados en los artículos 51 y 52 precedentes, previo acuerdo adoptado al respecto por la unanimidad de los copropietarios. Transcurrido el plazo señalado sin que se hubiere ejercido la opción que consagra este precepto, se presumirá de derecho que han optado por acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que regula esta ley y, en tal caso, se seguirán rigiendo por su propio reglamento de copropiedad vigente a esa fecha, en lo que no contravenga las normas de esta ley, y, supletoriamente, por el reglamento a

OFICIO DE LEY

que se refiere el inciso tercero del artículo 29, salvo que los copropietarios acordaren un nuevo reglamento de copropiedad en conformidad al artículo 27.

No obstante la derogación dispuesta por los artículos 51 y 52 precedentes, dichos cuerpos legales se mantendrán vigentes para los inmuebles cuyas comunidades de copropietarios hayan optado por permanecer sometidos a sus preceptos, conforme a lo previsto en el inciso anterior.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones en los términos previstos en el inciso primero del artículo 25, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos, la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 54.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores se entenderán hechas a las de esta ley, y las efectuadas a las "Juntas de Vigilancia", a los "Comités de Administración".

Artículo transitorio.- El actual Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios aprobado por decreto supremo N° 695, de 1971, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, continuará rigiendo hasta la dictación del reglamento de esta ley, en lo que no se oponga a las disposiciones de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 53."

Me permito hacer presente a V.E. que los artículos 31, 32, 41 y 43, fueron aprobados en general por la unanimidad de 69 señores Diputados, de 113 en ejercicio; en tanto que en particular por los más de 70 señores Diputados presentes, de 120 en ejercicio, dándose cumplimiento a lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 63 de la Carta Fundamental.

Dios guarde a V.E.

JOSE MIGUEL ORTIZ NOVOA
Primer Vicepresidente de la Cámara de Diputados

CARLOS LOYOLA OPAZO

OFICIO DE LEY

Secretario de la Cámara de Diputados

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

2. Segundo Trámite Constitucional: Senado

2.1. Primer Informe Comisión de Vivienda

Senado. Fecha 19 de noviembre, 1996. Cuenta en Sesión 10, Legislatura 334.

BOLETÍN N° 1627-14

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

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informaros el proyecto de ley, en segundo trámite constitucional, sobre copropiedad inmobiliaria.

El mencionado proyecto se inició por mensaje de S.E. el Presidente de la República, encontrándose incluido en la convocatoria a período extraordinario de sesiones del Congreso Nacional.

A las sesiones en que se consideró esta materia concurren, además de los miembros de la Comisión, el señor Edmundo Hermosilla Hermosilla, Ministro de Vivienda y Urbanismo; la señora Mima Yugovic, jefa de la División Jurídica de esa Secretaría de Estado; la señora Jeanette Tapia, asesora Jurídica de la misma Cartera, y el abogado señor Patricio Figueroa.

A algunas de las sesiones concurren, asimismo, especialmente invitados, la señora Graciela Ramos, asesora urbanista de la Dirección de Obras Municipales de La Pintana; el señor Sergio Ventura, Director de Obras Municipales de Providencia; el señor Leonardo Román, Subdirector de Obras Municipales de La Florida; la señora María Teresa Rodríguez, Presidente de la Asociación de Administradores de Edificios; el señor Jorge Wilson, asesor de la Asociación de Administradores de Edificios; la señora María Eugenia Mingo y los señores Augusto Bruna y Pedro García, representantes de la Cámara Chilena de la Construcción; el señor José Luis Riquelme, copropietario del Condominio Fleming, Santiago; el señor Juan Beraal, vicepresidente de la Junta de Vigilancia del loteo Santa Virginia, de Pirque, y el señor José Dardanelli, administrador de la comunidad Conjunto habitacional "Villa Los Presidentes".

Es dable señalar que la Comisión acordó hacer presente que considera que los artículos números 31, 32, 38 y 40 que os proponemos, que corresponden a los artículos 31, 32, 41 y 43, respectivamente, del texto aprobado por la H. Cámara de Diputados, son materia de ley orgánica constitucional y deben ser aprobados con quorum especial, en conformidad con lo preceptuado el inciso segundo del artículo 63, de la Constitución Política de la República.

Asimismo, se deja constancia que a través de oficio N° 666, de 8 de junio de 1995, la H. Cámara de Diputados consultó a la Excma.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Corte Suprema respecto del proyecto de ley en informe, de acuerdo a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 74 de la Carta Fundamental.

Cabe hacer presente, además, que la Comisión acordó designar como Senador informante al H. Senador señor Carlos Letelier Bobadilla.

ANTECEDENTES

Para el estudio de la iniciativa legal en informe se han tenido en consideración, especialmente, los siguientes antecedentes:

1.- Mensaje de S.E. el Presidente de la República.

El aludido mensaje expresa que en nuestro país casi el 83 % de la población vive en las áreas urbanas de grandes ciudades tales como Santiago, Valparaíso y Concepción. Señala que la

posibilidad de vivir bajo el régimen de propiedad horizontal responde al deseo de la población chilena de habitar en las grandes ciudades y, al mismo tiempo, evita que éstas continúen con el proceso de expansión que las toma ineficientes por falta de infraestructura, que origina una disminución en la calidad de vida de sus habitantes y que da lugar a grandes inversiones para superar las externalidades negativas producto de la necesidad de atender los requerimientos de la vida urbana y proporcionar a los ciudadanos un habitat adecuado.

Manifiesta, a continuación, que resulta urgente contar con una ley que regule adecuadamente la vida en comunidad que se origina de la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal a los edificios y viviendas que se diseñen y construyan para ser habitados bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria.

2.- Legislación vigente.

A. Ley N° 6.071, sobre Propiedad Horizontal, del año 1937, cuyo texto definitivo se fijó por el Decreto Supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963.

B. Decreto con Fuerza de Ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

C. Decreto Supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992, Ordenanza de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

D. Decreto Supremo N° 695, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, del año 1971, que fija el texto del Reglamento sobre comunidades de Copropietarios de Edificios.

E. Decreto Ley N° 2.552, de 1979, que transfiere al Ministerio de Vivienda y Urbanismo los programas de "Viviendas Sociales", modifica el Decreto Ley N° 1959, de 1976; define las "Viviendas de Emergencia" y señala competencia de la Oficina Nacional de Emergencia del Ministerio del Interior.

F. Ley N° 15.231, sobre Organización y Atribuciones de los Juzgados de Policía Local, cuyo texto refundido fue fijado por Decreto Supremo N° 307, del Ministerio de Justicia, del año 1978.

G. Ley N° 18.287, de 1984, que establece procedimiento ante los Juzgados de Policía Local.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

H. Código Orgánico de Tribunales. Artículos 223 y 239, sobre jueces arbitros.

I. Código Civil. Artículo 2481, sobre prelación de créditos.

Discusión general

Al iniciar el estudio de la iniciativa legal en informe la Comisión escuchó una exposición del señor Ministro de Vivienda y Urbanismo.

El Secretario de Estado señaló, en primer lugar, que los propósitos fundamentales que persigue el proyecto son los siguientes:

1. Contar con una legislación moderna y orgánica que responda a las necesidades de las comunidades de copropietarios de edificios y viviendas, y que un solo texto legal, que sea flexible en su aplicación, contenga todas las normas relativas a la copropiedad, reconozca nuevas formas de vida en comunidad y sancione la existencia de los actuales condominios.

2. Facilitar la realización de inversiones que permitan la ejecución de proyectos, sin problemas de convivencia y administración; permitir la renovación y la conservación del patrimonio inmobiliario urbano, y normar el reciclaje de edificios o la adecuación de los mismos a los nuevos usos de suelos que permitan los diferentes instrumentos de planificación territorial.

3. Responder a los requerimientos de la planificación urbana, contribuyendo a la formación de los espacios públicos consultados en los planes reguladores comunales.

4. Flexibilizar la administración de los grandes conjuntos habitacionales, que en la práctica presentan innumerables problemas en razón de su tamaño, reconociendo la existencia de administraciones sectorizadas que faciliten su funcionamiento.

5. Hacer realidad el principio de autonomía de la voluntad, privilegiando el acuerdo de los copropietarios por sobre la existencia de normas reglamentarias de detalle, que han probado ser ineficaces para solucionar la gran gama de situaciones que la vida diaria en copropiedad presenta.

6. Dictar un conjunto de normas especiales que aborde la realidad de las comunidades de viviendas sociales, por presentar éstas características particulares.

En cuanto al contenido del proyecto, explicó a continuación que se identifican dos tipos de condominio: El primero -condominio de altura- corresponde al reconocido por la legislación vigente en que existe propiedad individual de una unidad construida y copropiedad sobre el terreno común. El segundo, -condominio de extensión- en cambio, reconoce y regula la existencia de condominios en los cuales hay terrenos de dominio exclusivo y terrenos de dominio común.

Agregó que se establece expresamente que las normas de la ley son aplicables no sólo a los condominios destinados a la habitación, sino que también a los destinados a otros usos tales como oficinas, estacionamientos, locales comerciales e industrias.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En relación con los condominios por extensión, informó que se establecen dos normas importantes en armonía con la planificación urbana:

La primera, dijo, hace posible que los tamaños prediales individuales de cada unidad sean inferiores a los establecidos en los instrumentos de planificación territorial, siempre que la sumatoria de todos ellos más la de la superficie común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de unidades por el tamaño predial mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial.

La segunda, continuó expresando, -relativa a la obligación de efectuar cesiones de terrenos que debe cumplir todo loteador-posibilita, en caso que la superficie a ceder sea inferior a 500 metros cuadrados, que esta obligación pueda cumplirse entregando terrenos ubicados en otra localización dentro de la misma comuna, o bien compensarse su valor en dinero, todo ello de común acuerdo con la respectiva Municipalidad. Precisó que al optar por la compensación en dinero los terrenos deben valorarse a precio comercial y que la Municipalidad correspondiente sólo puede invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

Destacó que, desde el punto de vista formal, el texto legal está organizado en cinco títulos.

En lo concerniente a las definiciones de los principales conceptos contenidos en el proyecto, hizo presente que se han introducido algunas innovaciones, como la de reconocer la existencia de bienes comunes de carácter legal y bienes comunes de carácter convencional, permitiendo que estos últimos, con acuerdos adoptados por los copropietarios con determinadas mayorías y haciendo uso del principio de la autonomía de la voluntad, puedan dejar de ser bienes comunes.

Observó que los derechos que tendrán los copropietarios sobre los bienes comunes corresponderán a los que se determinen en el reglamento de copropiedad y que serán proporcionales al valor que se les asigne en dicho reglamento, de acuerdo al avalúo fiscal o la superficie de cada unidad.

Prosiguió expresando que, que respecto de los gastos comunes, este proyecto recoge la experiencia vivida en la aplicación de la Ley N° 6.071, distinguiendo entre gastos comunes ordinarios y gastos comunes extraordinarios. Respecto a estos últimos, agregó, se establece la obligación de formar un fondo común de reserva para atender las reparaciones de los bienes comunes o para gastos urgentes o imprevistos, evitando de esta manera la repetición de los problemas que frecuentemente se presentan en las comunidades hoy existentes.

Hizo notar que para facilitar el cobro de los gastos comunes se faculta a los administradores, previa autorización del Comité de Administración y siempre que el reglamento de copropiedad así lo establezca, para pedir a las empresas que proporcionan servicios básicos que corten estos suministros a aquellos copropietarios que se encuentren morosos en los gastos comunes, aún cuando estén al día en sus cuentas individuales. En consecuencia, acotó, al

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

momento de adquirir una unidad en un condominio el comprador está voluntariamente aceptando la posibilidad de que por parte de la comunidad se haga uso de este derecho.

Resaltó que en materia de administración de los condominios se han incorporado más modernizaciones, por ser ella la que genera las principales dificultades entre los miembros de las comunidades.

Indicó que las cuestiones relacionadas con la administración de los condominios deben ser resueltas por los copropietarios reunidos en asamblea, siendo esta última la autoridad máxima del condominio.

Al respecto, explicó que la iniciativa distingue dos tipos de asambleas de copropietarios: las ordinarias y las extraordinarias.

Expuso que las primeras -que deben celebrarse por lo menos una vez al año- constituyen la oportunidad en que la administración da cuenta detallada y documentada de su gestión de los últimos doce meses. En ellas puede, además, tratarse cualquier materia que sea de interés de los copropietarios.

Las asambleas extraordinarias, añadió, se celebran cada vez que lo exijan las necesidades del condominio o a petición de la junta de vigilancia o del número mínimo de copropietarios que la ley señala, acotando que en ellas sólo podrán tratarse las materias incluidas en la citación.

Mencionó también que se dispone que el primer reglamento de copropiedad debe ser dictado por quien sea el primer dueño del condominio, precisando que ese cuerpo normativo puede ser objeto de modificaciones o ser sustituido por otro en cualquier momento, siempre que se reúnan las mayorías especiales exigidas.

Subrayó que se ha innovado en materia de quorum para constituir las asambleas de copropietarios y para sesionar, reconociendo de esta manera los problemas que se presentan en la vida diaria, haciendo presente que para estos efectos se introducen en la ley los conceptos de primera y segunda citación.

Informó que conjugando los conceptos de asambleas ordinarias y extraordinarias, y su constitución en primera y segunda citación, se ha construido un mecanismo de funcionamiento de diferentes porcentajes de copropietarios que permiten adoptar acuerdos que son obligatorios para todos, resaltando que se ha hecho lo posible para facilitar la toma de decisiones a fin de permitir un funcionamiento más expedito a las comunidades.

Enseguida, puso de relieve que otra materia que se aborda es la relativa a la solución de controversias, puntualizando, en primer lugar, que el proyecto otorga amplia competencia a los Juzgados de Policía Local, a fin de poner término a la dualidad de jurisdicción actualmente existente y, en segundo lugar, que, asimismo, se considera la posibilidad de que los propios comuneros, en forma voluntaria, sometan sus controversias al conocimiento de un arbitro arbitrador.

Con el objeto de solucionar los problemas que en la práctica ha presentado la administración de los grandes condominios, señaló que se

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

contempla en el proyecto la existencia de una administración central y de subadministraciones separadas que tengan competencia sólo sobre una parte de los mismos.

Explicó que, por lo anterior, se exige que en aquellos condominios que estén formados por más de 150 unidades deberá haber subadministraciones, dividiéndose el condominio en sectores, de acuerdo con un plano en que se individualizarán los diferentes sectores sujetos a administraciones separadas e independientes entre sí, pero coordinados en definitiva por una administración central, estimando que de esta manera se facilitará la administración y se permitirá la realización de mejoras de acuerdo con la realidad socio-económica de los copropietarios. Consideró también que de esta forma se solucionan los problemas en la administración que se han presentado especialmente en los grandes conjuntos de viviendas sociales.

Luego, hizo notar que el Título DI trata de la seguridad del condominio y reglamenta los casos en que la copropiedad puede ser modificada o bien se le puede poner fin.

En lo concerniente a estas materias, puso de relieve que se contemplan normas que regulan las situaciones en las cuales se produce la destrucción del edificio, caso en el cual se podrá acordar la disolución de la comunidad y la venta del terreno, precisando que si la destrucción es menor a un determinado porcentaje, los copropietarios podrán acordar su reconstrucción. Especificó que en estos casos se introduce una nueva idea, que hoy se aplica en otras legislaciones, que, en lo sustancial, permite a los copropietarios que estén dispuestos a invertir su dinero en la reconstrucción del edificio comprar los derechos de los demás copropietarios.

Enseguida destacó que el contenido del Título IV, que inicialmente correspondía al actual Título V, fue incorporado durante la discusión parlamentaria, lo que significó un importante enriquecimiento del proyecto, ya que contiene normas especiales para los denominados condominios de viviendas sociales, tanto en lo relativo a la administración de los mismos como en lo que dice relación con la inversión por parte de los SERVITU, Gobiernos Regionales y Municipalidades, con los fines que allí se señalan.

Indicó que para este tipo de condominios se establece un procedimiento de resolución extrajudicial de conflictos a cargo de los municipios, y se consagra la existencia de un reglamento tipo para ellos, toda vez que es necesario reconocer la realidad especial que presentan.

Concluyó señalando que el Título V contiene algunas normas generales y otras que derogan las antiguas disposiciones sobre la materia y aborda la manera en que las actuales comunidades podrán acogerse al nuevo sistema de copropiedad inmobiliaria.

Con posterioridad la Comisión escuchó las opiniones de algunas personas especialmente invitadas, cuyas intervenciones se resumen a continuación:

La Directora de Obras Municipales de la Municipalidad de La Pintana, señora Graciela Ramos, destacó el hecho de que las observaciones que había formulado ese municipio, -al ser consultada su opinión

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

sobre el proyecto por la Cámara de Diputados-fueron recogidas en el texto ahora en informe, por lo que se limitó a insistir en la sugerencia de efectuar una enmienda de tipo formal al artículo 9º, y a proponer que la norma del artículo 8º, inciso primero, (que indica que se presume que la asignación de los estacionamientos, si son menos que las unidades según el plan regulador, es responsabilidad del proyectista) sea aplicable a los casos en que el plan regulador contemple uno o más estacionamientos por vivienda, y que, en los casos restantes tengan el carácter de bienes comunes. Sugirió, además, que en caso de contemplarse un estándar de uno o más estacionamientos por unidad se asegure que cada unidad cuente con su estacionamiento.

La Presidenta de la Asociación de Administradores de Edificios de Chile A.G., señora María Teresa Rodríguez, señaló que, en términos generales, a la entidad que dirige le parece excelente el texto aprobado por la H. Cámara de Diputados, y efectuó sugerencias en tomo a los siguientes aspectos:

- i
- a) Apremios para quienes no pagan los gastos comunes:
Sobre el particular expresó que son partidarios

entregar el máximo de facultades al administrador para que pueda persuadir a los copropietarios de cumplir esta obligación, por lo que les preocupa que se esté planteando un plazo de tres meses de morosidad para que se pueda solicitar el corte de los servicios a los deudores de gastos comunes, lo que significaría un lamentable retroceso, dado que en la actualidad tal plazo es de dos meses. Hizo saber, asimismo, que a juicio de la entidad de su dirección, la referida facultad no debiera quedar supeditada a que el Reglamento de copropiedad la establezca, sino que debe ser otorgada en forma general, por ley, y

- b) Requisitos para ejercer el cargo de administrador:

Al respecto sugirió que se exigiera acreditar estudios técnicos de especialización en materias concernientes a la administración de condominios, quedando eximidos de esta obligación los profesionales titulados de la educación superior que pertenezcan al área de la arquitectura, construcción, ingeniería, derecho, administración y contabilidad.

El Director de Obras Municipales de la I. Municipalidad de *La Florida*, señor Leonardo Román, destacó como aportes de este proyecto de ley, entre otros, los siguientes:

- 1.- Reconocer como una tipología distinta el Condominio en extensión, la clasificación de los distintos tipos de gastos comunes y la creación del fondo de reserva para enfrentar gastos extraordinarios;
- 2.- Contemplar mayores facilidades para la administración: existencia de subadministraciones y quorum de asistencia y aprobación distintos para cada situación;

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

3.- Establecer procedimientos y atribuciones para hacer modificaciones en el régimen de administración de los bienes comunes, nuevas construcciones, etc.;

4.- Estatuir que los Juzgados de Policía Local serán competentes para conocer las infracciones a la ley, las contiendas entre el administrador y los copropietarios, y lo concerniente al cobro de los gastos comunes, y

5.- En lo que dice relación con la vivienda social, establecer la facultad de los municipios para invertir en terrenos de propiedad común, el papel de mediadora de la Municipalidad en los conflictos entre el administrador y la asamblea de copropietarios, así como el fomentar el desarrollo de programas educativos sobre los derechos y deberes de los copropietarios y la vida en comunidad.

El señor Román hizo, además, ciertos alcances específicos a algunos artículos del proyecto, respecto de las cesiones por crecimiento y al plan de emergencia.

La Cámara Chilena de la Construcción opinó que se trata de una iniciativa modernizadora, que apunta en la dirección correcta y que incorpora a nuestro ordenamiento una concepción más amplia de la materia a la cual se refiere, formulando algunas observaciones en relación con algunos aspectos del proyecto:

1.- En cuanto al ámbito de aplicación de la ley, señaló que sería conveniente permitir la posibilidad de que se acogieran a ella las propiedades regidas por el Decreto Ley N° 3.516, sobre subdivisión de predios rústicos;

2.- Sugirió suprimir la prohibición legal de que coexistan condominios en altura y condominios en extensión;

3.- Propuso contemplar la aplicación íntegra del artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y no tan sólo la de los dos primeros incisos de esta norma, como se hace en el proyecto;

4.- En lo que dice relación con las cesiones por causa de áreas verdes o de equipamiento, estimó que el cuerpo legal que debe contener las normas al respecto es el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para preservar la debida armonía entre cuerpos normativos diversos;

5.- Propuso incorporar una cláusula general que establezca que se considerará abuso del derecho en relación con la ley de copropiedad inmobiliaria el que contraríe las finalidades de la misma o exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres;

6.- Sugirió exigir ciertos requisitos para el cumplimiento del cargo de "servidor comunitario": que se trate de personas mayores de edad, plenamente capaces y con un cierto grado de educación, y regular lo relativo a su pago;

7.- Consideró pertinente establecer normas tendientes al resguardo de los comuneros, señalando que las obligaciones del servidor comunitario serán las mismas que las que tiene el administrador a que se refiere la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y

8.- Consideró que sería conveniente mantener la existencia del fondo común de reserva incluso respecto de los condominios de viviendas sociales.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El Ex-Presidente de la Junta de Vigilancia de la Comunidad Torres Tomás Moro-Fleming, señor José Luis Riquelme, propuso las siguientes modificaciones al proyecto en informe:

1.- Crear un organismo administrativo intermedio, con facultades de asesorar, supervigilar y dirimir en algunas materias, que actuara como arbitro arbitrador en conflictos internos de las comunidades, evitando la permanente concurrencia a los Tribunales de Justicia;

2.- Restringir las facultades del administrador y otorgar mayores atribuciones y poder de decisión a la Junta de Vigilancia;

3.- Establecer sanciones pecuniarias al copropietario que no cumpla con su obligación de concurrir a las Asambleas, sea personalmente o representado, y reglamentar acuciosamente la facultad de representar a cada copropietario en las Asambleas;

4.- Prohibir expresamente que se mantenga en los departamentos toda clase de animales o aves de gran tamaño;

5.- Reglamentar que las personas que integren la Junta de Vigilancia puedan ser eliminadas de la directiva por inasistencia injustificada a dos reuniones consecutivas o a tres alternadas;

6.- Contemplar que la designación del administrador de la Comunidad pueda ser efectuada también por la Junta de Vigilancia y que ésta pueda remover al administrador, y

7.- Armonizar las facultades del administrador

y de la Junta de Vigilancia y consagrar la atribución de ésta para exigirle al administrador la rendición documentada de su gestión, así como la obligación de que él participe en las reuniones de la Junta de Vigilancia, con derecho a voz, para informar de la marcha de la Comunidad, estado de sus cuentas, etc.

Don Juan Berna! Bustos, Vicepresidente de la Junta de Vigilancia del loteo Santa Virginia, de Pirque, solicitó a la Comisión se estudiara la posibilidad de incluir en la iniciativa en informe normas respecto de las parcelas de agrado, actualmente regidas por el decreto Ley N° 3.516.

Don José Dardanelli Márquez, administrador de la comunidad Conjunto Habitacional Villa "Los Presidentes", hizo presente a la Comisión su opinión respecto a la inconveniencia de la norma del inciso segundo del artículo 25, en cuanto hace obligatoria la existencia de subadministraciones para aquellos condominios integrados por más de 150 unidades, cifra que a él le parece arbitraria y poco ajustada a la realidad de estos tiempos. ,

Luego de un amplio debate, por considerar de gran conveniencia la existencia de una legislación como la que establece el proyecto y por compartir los objetivos de la iniciativa legal en informe, la Comisión la aprobó en general, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señora Freí y señores Cooper y Diez.

Discusión particular

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La. iniciativa de ley en informe está estructurada en cinco títulos y consta, de cincuenta y cuatro artículos permanentes y uno de carácter transitorio.

A continuación se efectúa una sucinta relación de cada uno de los artículos del proyecto, con indicación de los acuerdos adoptados a su respecto.

Título I**DE LOS CONDOMINIOS****Artículo 1°**

Dispone que podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria para constituir condominios las construcciones o los terrenos, con construcciones o con proyecto de construcción, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley, con objeto de que las diversas unidades que los integran puedan pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios, manteniendo algunos bienes en el dominio común de todos ellos.

El H. Senador señor Sergio Diez sugirió adecuar la norma propuesta ya que, en su opinión, no parece propio de una buena técnica legislativa que el proyecto comience condicionando sus disposiciones, al señalar que "Podrán acogerse..". Asimismo, señaló que sería conveniente readecuar el artículo, a objeto de que en él se indicara el objetivo que persigue la ley y el marco que ella va a regular.

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, acogiendo el planteamiento efectuado por el H. Senador recién aludido, propuso reemplazar la denominación del Título I por la de "Del régimen de copropiedad inmobiliaria" y sugirió la siguiente redacción para la norma del artículo 1°:

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

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

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

Esta proposición fue acogida, aprobándose la norma por la unanimidad de los miembros presentes de vuestra Comisión, HH. Senadores señores Frei (don Arturo), Letelier y RÍOS.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 2°

Define diversos términos, disponiendo que, para los efectos de esta ley, se entenderá por:

1. Condominios: a) en altura, las construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común, y b) en extensión, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos. Añade que no podrán coexistir condominios en altura y condominios en extensión.

2. Unidad: cada una de las partes en que se divide un condominio, y cada uno de los sitios que se consideren para constituir sobre ellos dominio exclusivo.

3. Bienes de dominio común de carácter legal:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, y

c) Los que estén destinados al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.

4. Bienes de dominio común de carácter convencional: aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen usar o disfrutar en común, siempre que no sean de aquellos a que se refiere el número 3 precedente.

5. Bienes de dominio común de uso y goce exclusivo: los asignados expresamente en tal carácter a uno o más copropietarios.

6. Gastos comunes ordinarios: los gastos de administración, de mantención, de reparación y de uso o consumo del condominio.

7. Gastos de administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan.

8. Gastos de mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común.

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

10. Gastos de uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de igual naturaleza.

11. Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

12. Interesados: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Al iniciarse la discusión de este artículo el Ministro de Vivienda y Urbanismo formuló la siguiente proposición para reemplazar algunas de las disposiciones aprobadas por la H. Cámara de Diputados:

a) Sustituir el N° 1 por el siguiente:

"1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o sin ellas, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos."

La sustitución del número 1 del artículo 2° fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de vuestra Comisión, HH. Senadores señores Frei (don Arturo), Letelier y Ríos.

b) Reemplazar el N° 2 por el siguiente:

"2.- Unidades: Cada una de las partes en que se divide un condominio para constituir sobre ellas dominio exclusivo, tales como vivienda, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales y otros, y cada uno de los sitios que se consulten para constituir sobre ellos dominio exclusivo."

El H. Senador señor Arturo Frei propuso eliminar la última frase del texto recién transcrito e intercalar, a continuación de la expresión "recintos industriales", el vocablo "sitios".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Frei (don Arturo), Letelier y Ríos, aprobó la sugerencia ministerial, con el agregado efectuado por el H. Senador señor Arturo Frei.

El H. Senador señor Ríos apuntó la conveniencia de eliminar la diferencia entre bienes comunes de carácter legal; de carácter convencional, y de uso y goce exclusivo,

dejando solamente la expresión bienes comunes y subdividiendo en letras los N°s. 3 al 5.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo), Letelier y Ríos, aprobó la sugerencia precedentemente referida, en la forma que se consignará en su oportunidad.

El señor Ministro sugirió, además, sustituir en la letra c) del número 3 la expresión "Los que estén destinados", por la frase: "Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente".

La proposición anterior fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de vuestra Comisión, HH. Senadores señores Frei (don Arturo), Letelier y Ríos.

Igualmente, el referido Secretario de Estado sugirió suprimir, en el N° 4, la expresión "usar o disfrutar en común".

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La proposición anterior fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de vuestra Comisión, HH. Senadores señores Frei (don Arturo), Letelier y Ríos.

Posteriormente, el H. Senador señor Mario Ríos planteó refundir los N°s 6, 7, 8, 9 y 10 en uno solo, con modificaciones de forma.

Fue aprobado el planteamiento de Su Señoría, por la unanimidad de los miembros presentes de vuestra Comisión, HH. Senadores señores Freí (don Arturo), Letelier y Ríos.

De igual modo, los representantes del Ministerio propusieron reemplazar, en el número 10, la palabra "igual" por el vocablo "similar".

La Comisión aprobó la sustitución, con la misma unanimidad señalada para la proposición anterior.

Los representantes del referido Ministerio sugirieron sustituir, en el número 11, la expresión "gastos adicionales a los gastos comunes ordinarios", por la locución "gastos distintos de los gastos comunes ordinarios".

El H. Senador señor Ríos formuló indicación para reemplazar la expresión "gastos adicionales a los gastos comunes ordinarios" por "gastos adicionales o diferentes de los gastos comunes anteriores".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, FíH. Senadores señores Cooper, Freí (don Arturo), Letelier y Ríos, aprobó la proposición del H. Senador señor Ríos y desechó la del Ejecutivo.

Los representantes del Ejecutivo sugirieron reemplazar en el N° 12 la expresión "Interesados" por "Copropietarios hábiles"

La Comisión acogió la proposición, con igual votación a la consignada precedentemente.

Artículo 3°

Dispone que cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común.

Agrega que el derecho que corresponda a cada unidad sobre los bienes de dominio común, de carácter legal o convencional, se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose, para fijarlo, al avalúo fiscal o a la superficie de la respectiva unidad.

Finalmente, establece que los avalúos fiscales de las diversas unidades de un condominio deberán determinarse separadamente.

El H. Senador señor RÍOS formuló indicación para eliminar, en el inciso segundo de este artículo, las expresiones "de carácter legal o convencional" que siguen a la frase "bienes de dominio común", a fin de concordar el precepto con una anterior modificación efectuada por vuestra Comisión, en el sentido de eliminar la referencia a bienes comunes de carácter legal o convencional.

Por su parte, el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo propuso eliminar en el referido inciso la expresión "o a la superficie".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo), Letelier y Ríos, acordó aprobar el artículo 3°, con todas las enmiendas sugeridas.

Artículo 4°

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Dispone, en su inciso primero, que cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común.

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

En su inciso tercero se establece que si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, sin perjuicio de la obligación de concurrir a los gastos comunes que impone el inciso primero precedente, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos inherentes a éstos serán sólo de cargo de los copropietarios del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal o a la superficie de la respectiva unidad.

Su inciso cuarto y final estatuye que la obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio constituido en mora y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Los representantes del Ejecutivo sugirieron reemplazar el inciso primero del artículo 4° por el siguiente:

• i

"La proporción en que cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad.

La sugerencia anterior fue aprobada con los votos conformes de los HH. Senadores señores Cooper, Freí (don Arturo) y Letelier. Se pronunció en contra el H. Senador señor Ríos.

El inciso segundo de la disposición en comento fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de vuestra Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Freí (don Arturo), Letelier y Ríos.

A continuación, el H. Senador señor Ríos formuló indicación para reemplazar, en el inciso tercero del artículo 4°, la expresión "podrá establecer" por "establecerá", con el objeto de hacer obligatoria la distribución de los gastos comunes por sectores, en el evento de que dichos gastos comprendan bienes o servicios comunes destinados a servir únicamente a determinados sectores del condominio.

Con una finalidad similar, y para hacer concordante el inciso tercero del precepto con la modificación introducida al inciso primero, los representantes del Ejecutivo propusieron reemplazarlo por el siguiente:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en la proporción que determine el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente."

Puesta en votación la indicación del Senador señor Ríos, fue rechazada con los votos en contra de los HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo) y Letelier, y el voto a favor de su autor.

Puesta en votación la proposición de los representantes del Ejecutivo, fue aprobada con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo) y Letelier, y la abstención del H. Senador señor Ríos.

Posteriormente, vuestra Comisión, considerando que la letra c) del artículo 37 rige una situación que es de carácter general y acorde con los otros preceptos del artículo 4° en estudio, acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, aprobar como inciso final del artículo 4° en discusión, la letra c) del artículo 37, con la siguiente redacción:

"Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio."

Artículo 5°

Dispone, en su inciso primero, que cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la notificación a los comuneros de la respectiva cuenta. Agrega que si se incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará el interés máximo convencional o el que establezca el reglamento de copropiedad.

Los representantes del Ejecutivo sugirieron reemplazar el inciso primero por el siguiente:

"Artículo 5°,- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Esta formulación se efectuará por escrito mediante comunicación dirigida a la respectiva unidad, salvo que el copropietario hubiere registrado un domicilio distinto en la administración del condominio. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará el interés máximo convencional o el que establezca el reglamento de copropiedad. Las costas personales, en su caso, no podrán ser inferiores al diez por ciento del monto de lo adeudado, incluidos los intereses correspondientes."

El H. Senador señor Ríos sugirió intercalar en el inciso propuesto, entre las expresiones "convencional o el" y "que establezca", la frase "inferior a éste" y, además, suprimir todo lo concerniente a las costas personales.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo), Letelier y Ríos, aprobó el inciso primero en la forma sugerida por los representantes del Ejecutivo, con las modificaciones propuestas por el H. Senador señor Ríos.

El inciso segundo del artículo 5° preceptúa que el hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

Los representantes del Ejecutivo propusieron reemplazar el inciso segundo por el siguiente:

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

Fue aprobada la sustitución, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Letelier, Ríos y Siebert.

El tercer inciso del artículo 5° señala que las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica o servicio telefónico, a requerimiento escrito del administrador, con autorización previa del Comité de Administración, si lo hubiere, y siempre que el reglamento de copropiedad así lo establezca, deberán suspender el servicio que proporcionen en un condominio respecto de aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Agrega que si el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador, con autorización previa del Comité de Administración, si lo hubiere, deberá proceder a la suspensión de dichos servicios respecto de las unidades cuyos copropietarios se encuentren en la misma situación antes descrita.

El H. Senador señor RÍOS señaló que en razón de merecerle algunas dudas de constitucionalidad el precepto en estudio, formulaba la siguiente indicación:

"La Comunidad de copropietarios podrá convenir con las empresas que presten servicio telefónico y de electricidad que cobren, a través de sus cuentas, los gastos comunes ordinarios establecidos en asamblea."

Al respecto, los representantes del Ejecutivo hicieron presente que la norma en estudio es perfectamente constitucional en razón de la función social de la propiedad y además porque así lo han reconocido los tribunales superiores de justicia, quienes han aceptado esta forma de apremio -actualmente vigente- en diversos fallos dictados durante la vigencia de la actual Constitución. Agregaron, además, que existen dos informes en derecho, de los constitucionalistas señores José Luis Cea y Jorge Enrique Precht, que se encuentran en la Secretaría de la Comisión -allegados a los antecedentes de la iniciativa- en los que se concluye que el proyecto se ajusta a las normas de la Carta Fundamental.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Tomando en consideración los antecedentes proporcionados, la indicación fue rechazada, con los votos en contra de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y el voto a favor de su autor.

Posteriormente los representantes del Ejecutivo sugirieron reemplazar el inciso tercero por los siguientes:

"Si el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador, con autorización previa del Comité de Administración, si lo hubiere, deberá proceder a la suspensión de dichos servicios respecto de las unidades cuyos copropietarios se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos, las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica o servicio telefónico, a requerimiento escrito del administrador, con autorización previa del Comité de Administración, si lo hubiere, y siempre que el reglamento de copropiedad así lo establezca, deberán suspender el servicio que proporcionen en un condominio respecto de aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior. Esta norma se aplicará a todos aquellos condominios en que sea posible la suspensión de los servicios respecto i de cada unidad, sin afectar a la totalidad del condominio."

La sustitución propuesta por el Ejecutivo fue aprobada, con modificaciones formales, de la forma que se consignará en su oportunidad, con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y con el voto en contra del H. Senador señor Ríos.

El inciso cuarto del artículo 5° dispone que la norma del inciso anterior se aplicará en-todos aquellos condominios en que sea posible la suspensión de los servicios respecto de cada unidad, sin afectar a la totalidad del condominio.

La Comisión, con igual votación a la consignada precedentemente, aprobó el inciso cuarto, con modificaciones de redacción.

Artículo 6°

Preceptúa, en su inciso primero, que el cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio. Añade que en el aviso de cobro correspondiente deberá hacerse constar el derecho del respectivo copropietario en los bienes de dominio común de carácter legal o convencional, como asimismo la proporción en que deba contribuir a los gastos comunes.

Los representantes del Ejecutivo propusieron sustituir el inciso primero, recién descrito, por el siguiente:

"El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio. En el aviso de cobro correspondiente

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes."

La antedicha proposición fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores

señores Letelier, Ríos y Siebert.

El segundo inciso del artículo 6° dispone que el administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos mensuales de gastos comunes por períodos anticipados y formular su cobro para su pago mensual anticipado, debiendo efectuar la correspondiente liquidación al término del siguiente período mensual, en relación con los gastos efectivamente producidos en el mes a que correspondió el cobro y a los pagos efectuados a cuenta de éstos.

Fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Letelier, Ríos y Siebert.

Posteriormente, los representantes del Ejecutivo sugirieron agregar al artículo 6°, el siguiente inciso tercero, nuevo:

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

La proposición anterior fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Letelier, Ríos y Siebert.

Artículo 7°

Dispone, en su inciso primero, que en la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común de carácter legal o convencional o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Agrega que este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo, no inferior al 5 por ciento ni superior al 20 por ciento, que la asamblea de copropietarios estime prudente fijar sobre el monto de los gastos comunes; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso final del artículo 13.

El H. Senador señor Ríos formuló indicación para reemplazar la expresión "deberá" por "podrá". Fue rechazada con los votos en contra de los HH. Senadores señores Frei (don Arturo), Letelier y Siebert, y con el voto a favor de su autor.

El mencionado H. Senador señor Ríos formuló también indicación para eliminar las expresiones "de carácter legal o convencional". Fue aprobada por la unanimidad de

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Freí (don Arturo), Letelier, Siebert y RÍOS.

A continuación, el mismo señor Senador propuso eliminar la última parte del inciso, que comienza en "Este fondo se formará e incrementará con.....". Fue rechazada con los votos en contra de los HH. Senadores señores Freí, Letelier y Siebert, y con el voto a favor de su autor.

Posteriormente, los representantes del Ejecutivo propusieron intercalar en el inciso primero, a continuación de la expresión "monto de los gastos comunes", la frase siguiente ", sin que pueda exceder el total acumulado por este concepto, del equivalente a seis veces los gastos comunes ordinarios de un año."

Por su parte, el H. Senador señor Arturo Freí presentó indicación para reemplazar, en el inciso primero, el porcentaje de "20 por ciento" por "10 por ciento" y para que en la proposición efectuada por los representantes del Ejecutivo se sustituya el vocablo "año" por "mes".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Freí (don Arturo), Letelier, Ríos y Siebert, aprobó, tanto la proposición de los representantes del Ejecutivo como la indicación del Senador Arturo Freí.

El inciso segundo del artículo 7° dispone que los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o en una cuenta de aquéllas a que se

refiere la ley N° 19.281, o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo adoptado por la asamblea. Añade que esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso segundo del artículo 23.

Los representantes del Ejecutivo sugirieron reemplazar la locución "adoptado por la Asamblea" por la expresión "del Comité de Administración".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Freí (don Arturo), Letelier, Ríos y Siebert, aprobó el inciso segundo, incorporando la sugerencia de los representantes del Ejecutivo.

Artículo 8°

Establece, en su primer inciso, que en todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Añade que los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada sólo podrán enajenarse conjuntamente con la unidad a que han sido asignados. Agrega que los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria podrán enajenarse libremente. Finalmente, estatuye que los estacionamientos destinados a visitas tendrán el carácter de bienes comunes.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Su inciso segundo preceptúa que los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Dispone, asimismo, que los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Señala que para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9°.

En su tercer inciso establece que en cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En su inciso cuarto señala que los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurren las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 13.

El H. Senador señor Arturo Freí formuló indicación para reemplazar el inciso primero por el que se indica a continuación:

"En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y sólo podrán enajenarse al propietario de la unidad a que han sido asignados."

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Freí (don Arturo), Letelier, Ríos y Siebert, aprobó, tanto el artículo como la indicación precedentemente transcrita.

Artículo 9°

Establece, en su inciso primero, que todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en los incisos primero y segundo del artículo 136 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones. Añade que las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren

considerados en el respectivo plan regulador.

El H. Senador señor Arturo Freí formuló

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

indicación para sustituir la expresión "en los incisos primero y segundo del artículo 136" por la frase "en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto,".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Frei (don Arturo), Letelier, RÍOS y Siebert, aprobó, tanto el inciso como la indicación recién transcrita.

Sin perjuicio de la aprobación anterior, la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos acordó considerar como parte del inciso primero de este artículo la idea contenida en el artículo 47 de la presente iniciativa, de la forma que se consignará en su oportunidad.

Su inciso segundo señala que cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Preceptúa que lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

El inciso segundo del artículo 9° fue aprobado, sin enmiendas, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

En el inciso tercero se dispone que el terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. Añade que la franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto, con la conformidad de la Dirección de Obras Municipales, o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Finaliza prescribiendo que los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación.

Respecto del inciso tercero del artículo 9°, los representantes del Ejecutivo sugirieron eliminar la frase "con la conformidad de la Dirección de Obras Municipales", en razón de que las Direcciones de Obras, de conformidad a las normas generales, deben revisar los proyectos.

El inciso tercero del artículo 9° fue aprobado, con la mencionada enmienda, por la mayoría de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper y Letelier. El H. Senador señor Ríos se pronunció en contra de la aprobación de este inciso, por estimar que la materia debería estar regulada en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 10

Dispone que para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

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

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos aprobó la disposición, sin enmiendas.

Artículo 11

Preceptúa que los planos deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4° y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

Los representantes del Ejecutivo sugirieron sustituir la locución inicial "Los planos deberán singularizar" por "Los planos de un condominio deberán singularizar".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, aprobó la disposición, con la enmienda sugerida.

Artículo 12

Dispone, en su inciso primero, que las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio de una unidad de un condominio deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior, y en la escritura en que se transfiera por primera vez el dominio de una de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

Agrega, en su inciso segundo, que la inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- que se extendió;
- partes;
- que pertenezca la unidad;
- unidad en el plano de que trata el artículo 11, y
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en
 - 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las
 - 4) La ubicación y los deslindes del condominio a
 - 5) El número y la ubicación que corresponda a la
 - 6) La firma del Conservador.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, aprobó este artículo, sin enmiendas.

Artículo 13

Su inciso primero preceptúa que cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común de carácter legal o convencional, siempre que los emplee según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Sólo la asamblea de copropietarios podrá acordar efectuar construcciones o alteraciones en bienes comunes y cambiar su destino, cumpliendo con las normas vigentes en la materia.

Su inciso segundo señala que no podrán dejar de ser de dominio común los bienes de dominio común de carácter legal a que se refieren las letras a) y b) del N° 3 del artículo 2°.

Su inciso tercero dispone que sólo podrán enajenarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del N° 3 del artículo 2°, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando dejen de tener las características señaladas en dichas letras por circunstancias sobrevinientes, y los bienes de dominio común a que se refiere el N° 4 del artículo 2°.

Su inciso cuarto señala que sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios los bienes de dominio común mencionados en el inciso precedente. Añade que el uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de esos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con permiso de la Dirección de Obras

Municipales y acuerdo de la asamblea. Indica que serán de cargo del titular de estos derechos los gastos de mantención y conservación de dichos bienes. Agrega que, asimismo, éste podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por el uso y goce exclusivos, de acuerdo con lo que se señale en el reglamento de copropiedad. Finaliza prescribiendo que estos recursos incrementarán el fondo común de reserva.

Los representantes del Ejecutivo propusieron reemplazar el artículo 13 por el siguiente:

"Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común, siempre que los emplee según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letra a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del artículo 2º. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención y conservación que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos, excepto respecto de terrazas comunes que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales."

Vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, aprobó el primer inciso, en la forma sugerida por los representantes del Ejecutivo. Respecto de los incisos segundo y tercero, le otorgaron su aprobación, en la forma sugerida anteriormente, los HH. Senadores señores Cooper y Letelier. Se pronunció en contra de dichos incisos el H. Senador señor RÍOS, en razón de estimar sus normas demasiado reglamentarias y porque, a su juicio, es suficiente con lo dispuesto en el inciso primero de este artículo para regular esta materia.

Artículo 14

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

Los representantes del Ejecutivo señalaron que dentro de las facultades del dominio se encontraban las de uso, goce y disposición y que lo que pretende el artículo es que cuando existen derechos de uso y goce exclusivo asignados sobre bienes de dominio común, dichos derechos se entiendan comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad, dejando absolutamente a salvo la facultad de disposición que corresponderá a la comunidad que es la propietaria de los bienes de dominio común.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Este artículo fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Posteriormente, los representantes del Ejecutivo sugirieron agregar los siguientes incisos al artículo 14:

"No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a) y b) del número 3 del artículo 2°.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2°, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del artículo 2°, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios.

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

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

La agregación de los incisos anteriormente transcritos fue aprobada, con enmiendas de concordancia, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo 15

Preceptúa que para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

El artículo 15 fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de vuestra Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo 16

Dispone, en su inciso primero, que las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

En su inciso segundo señala que la hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Su inciso tercero preceptúa que se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Prescribe que esta hipoteca gravará la

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, precediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

Su inciso cuarto y final dispone que la inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

El artículo 16 fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de vuestra Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

TITULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 17

Dispone, en su inciso primero, que todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Su inciso segundo señala que las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

El inciso tercero de este artículo preceptúa que las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, en la época que señale el reglamento de copropiedad, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

Su inciso cuarto establece que las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el veinte por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse asuntos y adoptarse acuerdos relacionados directamente con los temas incluidos en la citación.

El inciso quinto reglamenta las materias que sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea, que son las siguientes:

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Cambio de destino de las unidades del condominio.
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios.
4. Enajenación de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
5. Reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones del condominio, a que se refieren los artículos 35 y 36.
6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

10. Disolución de la copropiedad a que se refiere el artículo 34.

Los representantes del Ejecutivo sugirieron las enmiendas que se indican a continuación para este artículo:

-Suprimir, en el inciso tercero, la frase "en la época que señale el reglamento de copropiedad" y la coma que le sigue.

-Agregar al inciso quinto número 3 la siguiente expresión, antes del punto con que finaliza dicho número: "u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común".

-Añadir al número 4 del inciso quinto los vocablos "o arrendamiento" entre las expresiones "Enajenación" y "de bienes".

-Agregar el siguiente inciso sexto, nuevo:

"Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2,4, 5,6 y 10, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación escrita, con la firma de los copropietarios, cuyos votos se habrían requerido para adoptar el acuerdo respectivo en sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios, según lo dispuesto en el artículo 19. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses."

Por su parte, el H. Senador señor Cooper, a fin de concordar esta disposición con el artículo 25 bis que él propone agregar, como se explicará más adelante, formuló indicación para incluir, dentro de las materias que deben ser tratadas en asamblea extraordinaria, lo relativo a la administración conjunta de los condominios, agregando un número 11 nuevo, del siguiente tenor:

"11. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 25 bis."

Vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, aprobó el artículo, la indicación del H. Senador señor Cooper y las sugerencias efectuadas por los representantes del Ejecutivo. Además, con el objeto de concordar este artículo con la norma aprobada para el artículo 34, la Comisión acordó, con la misma unanimidad y votación antes consignada, suprimir el N° 10 de este artículo.

Artículo 18

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Establece, en su inciso primero, que el Comité de Administración, si lo hubiere, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Añade que si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. Agrega que si la citación se hiciere en virtud de resolución judicial, deberá notificarse en la forma prescrita en la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

Su inciso segundo prescribe que las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea acuerde otro lugar, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que tenga mayores derechos en el condominio.

Los representantes del Ejecutivo sugirieron las siguientes modificaciones a este artículo:

-Suprimir en el inciso primero la expresión "si lo hubiere" y la coma que le sigue.

-Eliminar en el inciso segundo la frase "si lo hubiere, o por el copropietario asistente que tenga mayores derechos en el condominio."

El H. Senador señor Ríos formuló indicación para reemplazar, en el inciso segundo, la expresión "tenga mayores derechos en el condominio" por "elija la Asamblea".

La indicación precedentemente transcrita y las sugerencias formuladas por el Ejecutivo, refundidas en la forma que se indicará en su oportunidad, fueron aprobadas por la unanimidad de los miembros presentes de vuestra Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Posteriormente los representantes del Ejecutivo sugirieron agregar el siguiente inciso al artículo aprobado:

"Tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el administrador, si lo hubiere, o por el copropietario

asistente que designe la asamblea mediante sorteo."

La Comisión, haciendo suya la sugerencia, la aprobó por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo 19

Su primer inciso establece que las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Su inciso segundo dispone que las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio, adoptándose en ambos casos los acuerdos con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes. Añade que se exceptúan de lo anterior las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17, para

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

las cuales se requerirá el acuerdo adoptado por los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio. Preceptúa, a continuación, que las modificaciones del reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común requerirán el acuerdo de la unanimidad de los copropietarios.

Su inciso tercero estatuye que tanto en las asambleas ordinarias como en las extraordinarias, entre la primera y la segunda citación, deberá mediar un lapso no inferior a cinco días ni superior a quince días.

Su cuarto inciso señala que si no se reunieren los quorum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez para que adopte las medidas conducentes. Agrega que se procederá en este caso con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. Finaliza disponiendo que a las resoluciones que se dicten en esta gestión se aplicará lo dispuesto en el Título ni de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

La Comisión acordó estudiar los incisos en forma separada.

El primer inciso fue aprobado, sin enmiendas, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

El H. Senador señor Ríos dejó constancia de que, a su juicio, la mayoría a la que alude la parte final de este inciso debe interpretarse que es de personas y no de derechos. Los representantes del Ejecutivo coincidieron con lo planteado por el H. Senador recién aludido.

En relación con el inciso segundo, la Comisión estimó que deberían dividirse las materias de que trata, por considerar más conveniente dejarlas por separado.

Ante esta sugerencia, el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo propuso el reemplazo del inciso segundo por los tres incisos siguientes:

"Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios."

La sugerencia anterior fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Ríos y Thayer.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Respecto del inciso tercero, el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo hizo presente que es conveniente establecer una diferencia entre las asambleas ordinarias -que habitualmente corresponden a cuestiones de cuenta o de gestión-, y las extraordinarias, donde se pueden tratar temas que afecten profundamente los derechos de la comunidad, por lo que sugirió reemplazar el inciso en cuestión, por el siguiente:

.1

"En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días."

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, acogió la observación del referido Secretario de Estado, reemplazando el inciso tercero por el propuesto.

El inciso cuarto de la disposición fue aprobado, sin enmiendas, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo 20

Establece, en su inciso primero, que todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Agrega que si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Dispone, en su inciso segundo, que sólo los copropietarios que tengan la calidad de interesados podrán concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Añade que cada interesado tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3°.

Estatuye, a continuación, que el administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

Su inciso tercero señala que la calidad de interesado se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

El Ejecutivo formuló las siguientes indicaciones al texto del artículo en estudio:

a) Para reemplazar la primera oración del inciso segundo por la siguiente:

"Sólo los copropietarios hábiles serán considerados para determinar las asistencias a las asambleas y sólo ellos podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad."

b) Para sustituir en la segunda oración del inciso segundo y en el inciso tercero la palabra "interesado" por "copropietario hábil".

c) Para agregar los siguientes incisos cuarto, quinto y sexto, nuevos:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

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

De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6, 7 y 10 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quorum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración."

La Comisión, por la unanimidad de su miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, aprobó el artículo y las indicaciones presentadas por el Ejecutivo.

Artículo 21

Dispone, en su primer inciso, que la asamblea de copropietarios deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, de tres personas, que tendrá su representación y las facultades que aquélla le delegue. Estatuye que no son delegables las materias que deban tratarse en sesiones extraordinarias. Preceptúa que el Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, y será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio Comité. Añade que podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean copropietarias en el condominio o sus cónyuges, y b) los representantes de las personas jurídicas que sean copropietarias en el condominio.

Su inciso segundo establece que la asamblea de copropietarios, en sesión extraordinaria, podrá acordar la no designación de un Comité de Administración.

Respecto de este artículo, los representantes del Ejecutivo sugirieron reemplazar su inciso primero por el siguiente:

"La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el periodo que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por el Comité

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

de Administración. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes."

Sin perjuicio de la proposición recién transcrita, en la sesión en que se estudió el precepto en análisis, el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, recogiendo una iniciativa del H. Senador señor Cooper, sugirió eliminar el inciso segundo de la disposición, a objeto de que siempre fuera obligatoria la constitución de un comité de administración.

Tanto el artículo, como las sugerencias recién referidas fueron aprobados por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo 22

Dispone, en su inciso primero, que todo condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios y su nombramiento deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración, en su caso. Agrega que copia autorizada de esta acta deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. Concluye señalando que el administrador no podrá integrar el Comité de Administración, si lo hubiere.

Establece, en su inciso segundo, que el administrador deberá rendir la fianza o garantía que exija la asamblea de copropietarios y, si fuere persona natural, ser mayor de edad, capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes. Añade que la asamblea podrá, en todo caso, eximir al administrador de la obligación de rendir fianza o garantía.

En su inciso tercero se preceptúa que las personas jurídicas deberán tener, entre sus objetivos, la administración de condominios.

En su inciso cuarto se señala que el administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea y podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

El inciso primero del artículo en discusión fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Posteriormente, el H. Senador señor Cooper formuló indicación para suprimir en el inciso primero la expresión "si lo hubiere" a fin de concordar con otras modificaciones ya efectuadas por la Comisión y además propuso suprimir los incisos segundo y tercero del artículo ya que, en su opinión, ello podría entorpecer la designación de administrador y, además, podría provocar inconvenientes en lo referido a actualización de la fianza o garantía que se propone establecer.

Puesta en votación la indicación, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

En seguida se puso en votación el inciso cuarto de la disposición, siendo aprobado con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y con el voto en contra del H. Senador señor Ríos, quien fundó su

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

rechazo en el hecho de que la disposición le parecía obvia y, por ende, no se justificaba su inclusión en la ley.

Artículo 23

Dispone, en su inciso primero, que corresponderá al administrador cuidar y vigilar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad. Agrega que le corresponderán, asimismo, las funciones y facultades que se establezcan en el reglamento de esta ley, en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios.

Prescribe, en su inciso segundo, que el administrador deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro o una cuenta de aquellas a que se refiere la ley N° 19.281, exclusiva del condominio, sobre la que podrá girar, sin perjuicio de que la asamblea acuerde que un miembro del Comité de Administración firme conjuntamente con aquél. Añade que las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, si lo hubiere, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

Preceptúa, en su inciso tercero, que el administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios, en su caso, y al término de su gestión, señalando que, para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

El H. Senador señor Ríos hizo presente que, de acuerdo a su experiencia como parlamentario, las leyes demasiado reglamentarias no son la mejor expresión de una buena técnica legislativa, sino que, en su opinión, las leyes deben contener las líneas gruesas y entregarle el detalle al reglamento. Por la razón anterior presentó indicación para sustituir este artículo por el siguiente:

"Artículo..... Corresponderá al administrador cumplir con todo lo dispuesto en esta ley, en su reglamento, en el reglamento de copropiedad y con los acuerdos adoptados por la asamblea."

Puesta en votación la indicación fue rechazada con los votos en contra de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y con el voto a favor de su autor.

A continuación se puso en votación el texto del artículo 23 aprobado por la H. Cámara de Diputados, resultando aprobado con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y con el voto en contra del H. Senador señor Ríos.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Posteriormente se consideró una sugerencia de los representantes del Ejecutivo para eliminar, en el inciso segundo, la expresión "si lo hubiere," y para reemplazar, en el inciso tercero, la locución "la asamblea de copropietarios" por la frase "la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración".

La sugerencia fue aprobada con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y con el voto en contra del H. Senador señor Ríos.

Artículo 24

Su inciso primero señala que mientras se proceda al nombramiento de administrador cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

Su inciso segundo dispone que en caso de desacuerdo o negligencia para designar administrador éste será designado por el tribunal, a petición de cualquiera de los copropietarios, añadiendo que se procederá, en este caso, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. Preceptúa, además, que a las resoluciones que se dicten en esta gestión serán aplicables las normas del Título DI de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

La Comisión aprobó este artículo, sin enmiendas, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo 25

Dispone, en su inciso primero, que el reglamento de copropiedad podrá establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Estatuye que, para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. Agrega que el reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Preceptúa, en su inciso segundo, que lo dispuesto en el inciso anterior será obligatorio para los condominios integrados por más de 150 unidades, excepto aquellos constituidos por un solo edificio.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, aprobó el primer inciso de este precepto.

Vuestra Comisión, con igual votación a la consignada precedentemente, acordó rechazar el inciso segundo del artículo en discusión, por considerar que el establecimiento de subadministraciones debe ser un hecho que provenga de la propia voluntad de los copropietarios y no de una obligación legal.

A continuación, el H. Senador señor Cooper presentó indicación para agregar, a continuación del artículo 25, el siguiente artículo, nuevo:

"Artículo .- Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto y en conformidad al procedimiento previsto en el inciso segundo del artículo 19. En el acuerdo respectivo se facultará a dos copropietarios para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicable a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad."

El H. Senador Cooper manifestó que presentaba esta indicación en razón de estimar que la administración conjunta podría beneficiar a las comunidades, ya que ello posibilitaría el abaratamiento de algunos costos y provocaría, por ende, una disminución en los gastos comunes.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Ríos y Thayer, aprobó la antedicha indicación, con enmiendas consistentes en cambiar una referencia y señalar que los firmantes del respectivo convenio deberán ser los presidentes de los respectivos Comités de Administración.

Artículo 26

Señala, en su primer inciso, que la copia del acta de la asamblea, válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, si lo hubiere, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Añade que igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

Indica, en su segundo inciso, que demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, aprobó este artículo, con la sola enmienda de suprimir en el primer inciso la expresión "si lo hubiere," para concordar esta disposición con el resto del articulado del proyecto.

Artículo 27

Dispone que los copropietarios de un condominio deberán acordar reglamentos de copropiedad con los siguientes objetos:

- a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;
- b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;
- c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común de carácter legal y convencional, están singularizados en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;
- d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, conforme a los cuales se determina la proporción que corresponde a cada unidad en la contribución a los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4°;
- e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común;
- f) Constituir derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, sus alcances y limitaciones;
- g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes convencionales;

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- h) Fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración;
- i) Establecer las características de las actas y acuerdos, tanto de las reuniones ordinarias como de las extraordinarias, así como la forma de dejar de manifiesto el cumplimiento de las normas de quorum, y
- j) En general, determinar su régimen administrativo.

Sometido a votación el artículo, la Comisión lo aprobó, con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y con la abstención del H. Senador señor Ríos, quien fundó su abstención en la excesiva particularización de la norma, haciendo presente que, a su juicio, como ha señalado en reiteradas oportunidades durante el tratamiento de la iniciativa, las leyes deben ser lo más generales posibles y el detalle debe quedar entregado al o a los reglamentos.

Con posterioridad se consideraron las siguientes sugerencias presentadas por los representantes del Ejecutivo:

-Para suprimir en la letra c) la expresión " y convencional".

-Para reemplazar la letra d) por la siguiente: "d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4°;"

-Para agregar a la letra e), antes del punto y coma con que finaliza, la siguiente frase: "y multas por incumplimiento de obligaciones".

-Para sustituir la letra f) por la siguiente:

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

-Para intercalar en la letra i) entre la palabra "extraordinarios" y la coma que le sigue, la siguiente frase: "y época para la celebración de las primeras".

Vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, aprobó el artículo y las proposiciones, con enmiendas de redacción.

Artículo 28

Dispone que el primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Añade que este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10. El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo propuso agregar el siguiente inciso segundo a este artículo:

"Los copropietarios que se sientan afectados por

disposiciones del primer reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta Ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el Tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 31 y 32 de esta Ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas, dentro del plazo de cinco años contados desde la inscripción de dicho reglamento de copropiedad en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. La acción se notificará al Presidente del Comité de Administración, si lo hubiere, o a falta de éste, al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo uno u otro ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio."

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, acordó aprobar, tanto el artículo como la proposición del señor Ministro, con el texto que se indicará en su oportunidad y con la única enmienda de establecer que la acción a la cual se hace referencia en el inciso segundo se debe notificar solamente al administrador, a fin de que no se produzcan confusiones en un eventual proceso, como podría suceder si se permite la notificación de la acción a más de una persona.

Artículo 29

Dispone, en su inciso primero, que el reglamento de copropiedad a que se refiere el artículo precedente se mantendrá vigente mientras los copropietarios reunidos en asamblea no acuerden su modificación o sustitución, debiendo observarse al respecto las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

El inciso primero de la disposición fue aprobado con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y con la abstención del H. Senador señor Ríos, fundada en que se trata, a su juicio, de una norma de detalle.

Su inciso segundo establece que en la modificación del reglamento de copropiedad que acuerden los copropietarios, se podrán exigir mayorías superiores a las señaladas en el artículo 19 para reunirse válidamente o para adoptar acuerdos sobre diversas materias relativas a la administración del condominio.

El inciso segundo del artículo fue aprobado con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y con la abstención del H. Senador señor Ríos.

Su inciso tercero preceptúa que en el silencio del reglamento de copropiedad regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El inciso tercero de la norma en estudio fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos. El H. Senador señor Ríos dejó expresa constancia de que votaba a favor de la norma

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

en razón de que ella establece una norma de carácter general, como debe hacer la ley, y no de detalle, como muchas de las normas de este proyecto.

Su inciso cuarto señala que las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

El inciso cuarto del artículo fue aprobado con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y con la abstención del H. Senador señor Ríos.

Artículo 30

Establece, en su inciso primero, que cada copropietario usará de su unidad en forma ordenada y tranquila. Añade que no podrá, en consecuencia, hacerla servir a otros objetos que los convenidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a

aquellos a que el condominio está destinado, según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales; ni ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios o que comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus otras unidades.

Dispone, en su inciso segundo, que el copropietario no podrá emplear su unidad o bienes comunes en forma contraria a la moral o a las buenas costumbres, ni arrendar su unidad o permitir el uso de bienes comunes a personas de notoria mala conducta, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en su unidad materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

Señala, en su inciso tercero, que iguales restricciones regirán respecto del arrendatario y demás personas a quienes el copropietario conceda el uso o el goce de su unidad.

Preceptúa, en su inciso cuarto, que la infracción a lo prevenido en los incisos precedentes será penada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal repetirla hasta que cese la contravención, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. Agrega que podrán denunciar estas infracciones el administrador o cualquier copropietario.

En el seno de la Comisión el señor Ministro de

Vivienda y Urbanismo sugirió reemplazar el artículo 30, en comentario, por el siguiente:

"Artículo 30.- Para los efectos de la presente ley, se entenderá por ejercicio abusivo de los derechos emanados del régimen de copropiedad inmobiliaria, el que contrarie la buena fe, la moral y las buenas costumbres o el que exceda las finalidades inherentes al respectivo derecho, tanto en lo relativo a las unidades como a los bienes comunes del condominio, por parte de los copropietarios, arrendatarios o de cualquier persona a quien el copropietario conceda el uso o goce de su unidad, así como de los órganos instituidos en este cuerpo legal.

En virtud de lo dispuesto en el inciso anterior, las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

El copropietario no podrá arrendar o ceder el uso de su unidad ni permitir el uso de bienes comunes, a personas de notoria mala conducta.

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

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

La Comisión, haciendo suya la proposición del señor Ministro, la aprobó por la mayoría de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo 31

Dispone que las infracciones de esta ley, de su reglamento y de los reglamentos de copropiedad y las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, como asimismo en lo concerniente al cobro de gastos comunes, serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades necesarias para la resolución de estas controversias, pudiendo declarar la nulidad de los acuerdos adoptados con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad; citar a asamblea, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere; exigirle al administrador rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle las sanciones indicadas en el inciso final del artículo anterior; remover al administrador en caso de incumplimiento grave de sus obligaciones y, en general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Los representantes del Ejecutivo propusieron reemplazar la locución "como asimismo en lo concerniente", por la expresión "como asimismo lo concerniente."

Tanto el artículo como la proposición precedente fueron aprobados por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo 32

Establece, en su inciso primero, que sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios podrán someter esas controversias a la resolución del juez arbitro arbitrador a que se refiere el artículo 223 del Código Orgánico de Tribunales. Señala que 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.

Dispone, en su segundo inciso, que el arbitro deberá ser designado por acuerdo de la asamblea y, a taita de acuerdo, por el juez letrado de turno, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea, siempre que no esté conociendo causas pendientes.

El Ejecutivo presentó indicación para sustituir en el inciso primero la frase "los copropietarios podrán someter esas controversias", por la frase "las materias a que se refiere dicho artículo podrán someterse".

El H. Senador señor Letelier manifestó que hay muchos conflictos que pueden someterse a la resolución de jueces arbitros, pero que, en su opinión, deberían excluirse de esta norma los conflictos relativos al cobro de los gastos comunes, en razón de que ellos se tramitan mediante el procedimiento ejecutivo, que contempla la dictación del mandamiento de ejecución y embargo, y necesitan, por lo tanto, del imperio que poseen los tribunales ordinarios de justicia para hacer cumplir sus resoluciones en forma coercitiva. Agregó que los jueces arbitros carecen de ese imperio, lo que necesariamente los haría recurrir a los tribunales ordinarios para obtener el cumplimiento de sus resoluciones en este tipo de procedimiento, con lo cual la economía procesal que se pretende lograr con la norma no se obtendría. En razón de lo anterior, formuló indicación para no incluir el cobro de gastos comunes dentro de las materias que de acuerdo al artículo propuesto les correspondería conocer a los jueces arbitros.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, aprobó el artículo y las indicaciones del Ejecutivo y del H. Senador señor Letelier, con el texto que se señalará en su oportunidad.

TITULO III
DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O
MODIFICACIÓN DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA
Artículo 33

Dispone que todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Agrega que cada copropietario deberá

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

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

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

Su inciso tercero indica que todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas por tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. Agrega que la confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

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

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo propuso reemplazar, en el inciso primero, la frase inicial que dice "Todas las unidades de un condominio deberán" por la siguiente: "Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán".

Vuestra Comisión, coincidiendo con la necesidad de establecer mayores medidas de seguridad para prevenir catástrofes, acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Ríos y Thayer, aprobar tanto el artículo como la proposición del referido Secretario de Estado, más una modificación formal que se indicará en su oportunidad.

Sin perjuicio de lo anterior, y considerando que existen situaciones -en lo relativo a la seguridad de los bienes y las personas- que es necesario prever, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, acordó agregar el siguiente inciso final, nuevo, al artículo 33 en discusión:

"Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido."

Artículo 34

Dispone que si un condominio se destruyere en su totalidad o, a lo menos, en sus tres cuartas partes o la municipalidad decretase la demolición, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios podrá acordar la disolución de la copropiedad y la venta del terreno y de los materiales.

El Ejecutivo presentó indicación para sustituir la expresión "o, al menos, en sus tres cuartas partes", por la siguiente: "o disminuyere su valor en, a lo menos, un setenta y cinco por ciento de su avalúo fiscal".

Tanto el artículo como la indicación fueron aprobados por la unanimidad de los miembros presentes de vuestra Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Ríos y Thayer.

Posteriormente, vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, acordó reabrir el debate respecto de este artículo y considerar la siguiente indicación del Senador Ríos para reemplazar la norma:

"Artículo 34.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en • la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordara su proceder futuro."

La indicación fue aprobada con la misma unanimidad e igual votación a la consignada para reabrir el debate.

Artículo 35

Preceptúa que si la destrucción a que se refiere el artículo anterior fuere inferior a lo allí señalado, la asamblea de copropietarios podrá acordar su reconstrucción, quedando autorizados los copropietarios para adquirir los derechos de aquellos que no hubieren concurrido con su voto a favor de la reconstrucción, para lo cual deberá recurrirse al tribunal que corresponda, conforme a los artículos 31 ó 32, el cual, oyendo a las partes, determinará, para estos efectos, el valor de dichos derechos.

El H. Senador señor Thayer, con el objeto de concordar el artículo en estudio con el anterior, y de precisar la redacción e ideas contenidas en él, formuló la siguiente indicación:

Agregar, a continuación de la expresión "destrucción", la frase "o disminución de valor"; añadir, después de la frase "podrá acordar su reconstrucción," lo siguiente: "remodelación, rehabilitación o ampliación,"; intercalar, entre las expresiones "a favor de la reconstrucción," y "para lo cual deberá recurrirse",

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

la frase "los que estarán obligados a vender", y suprimir las palabras "de la reconstrucción".

La referida indicación fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Ríos y Thayer.

Posteriormente vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, acordó reabrir el debate sobre la norma y, en definitiva, con la misma unanimidad antes consignada, rechazarla, en razón de que, en su opinión, la asamblea de copropietarios es soberana para adoptar los acuerdos que estime pertinentes para procurar la reconstrucción de un edificio y adoptado aquel acuerdo, válidamente, existe mérito ejecutivo para compeler a los copropietarios a cumplirlo, sin necesidad de recurrir a una forma jurídica más rebuscada como es la de obligar a los copropietarios que no votaron favorablemente a vender sus bienes, ya que, además, su votación negativa no implica necesariamente que ellos no vayan a cumplir el acuerdo adoptado por la asamblea y dejen por lo tanto, de cancelar oportunamente los gastos comunes que podría llevar aparejada una reconstrucción.

Artículo 36

Prescribe que lo dispuesto en el artículo anterior se aplicará, asimismo, en caso de que se acordare la demolición del condominio, su remodelación, rehabilitación o ampliación del mismo.

La Comisión rechazó este artículo con igual votación y por las mismas razones proporcionadas para rechazar el artículo anterior.

Artículo 37

Establece que en los casos a que se refieren los artículos 35 y 36, se deberá estar a las siguientes reglas:

- a) Cada copropietario deberá concurrir a los costos de reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones de los bienes de dominio común, en proporción a los derechos que sobre ellos tenga. La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada en que se acuerde la cuota correspondiente a cada copropietario tendrá mérito ejecutivo para su cobro;
- b) El costo de reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliaciones de cada unidad, será de cargo del respectivo copropietario, y
- c) Si, por no contribuirse oportunamente a los costos a que aluden las letras anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

En casos de reconstrucción, remodelación, rehabilitación o ampliaciones, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos.

La Comisión rechazó este artículo por la misma unanimidad y votación con la que rechazó los artículos 35 y 36, sin perjuicio de que, por igual unanimidad, acordó aprobar la letra c) de este precepto, por estimarla de aplicación general, pero remitiéndola al artículo 4° de la iniciativa, como se indicó en su oportunidad.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 38

Señala, en su inciso primero, que la resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

En su inciso segundo indica que, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva. Establece, además, que si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

Su inciso tercero dispone que el Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma, y añade que será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

El Ejecutivo formuló indicación para agregar al inciso segundo la siguiente frase, después del primer punto seguido, suprimiendo dicho punto: "y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere."

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo fundó la indicación señalando que era muy importante incluir la frase que ella agrega, porque en caso contrario podrían producirse problemas con las operaciones de crédito hipotecario, ya que una comunidad podría modificar su declaración de estar acogida al régimen de copropiedad inmobiliaria sin autorización alguna de los acreedores hipotecarios, que tienen una participación importante en el mercado inmobiliario.

Tanto el artículo como la indicación fueron aprobados por la jinanimiHaH de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Ríos y Thayer.

TITULO IV DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES**Artículo 39**

Preceptúa que los condominios de viviendas sociales se regirán por las disposiciones especiales contenidas en el Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de la ley.

Fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Ríos y Thayer.

Artículo 40

Dispone que, para los efectos del Título IV, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

habitacional, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento.

Su inciso segundo señala que el carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.
2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluara conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

j

Su inciso tercero preceptúa que, en el caso de los condominios de viviendas sociales preexistentes, se establece un avalúo fiscal del Servicio de Impuestos Internos de hasta 400 unidades de fomento.

Los representantes del Ejecutivo propusieron reemplazar el inciso final por el siguiente:

"Los conjuntos de viviendas preexistentes calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N°s. 1.088, de 1975 y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en este Título."

Si bien la Comisión concordó con los términos de la proposición, estimó más propio que se considerara como un artículo transitorio y no como inciso de una norma permanente. En mérito de lo anterior, vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Ríos y Thayer, aprobó la proposición con enmiendas de carácter formal y en los términos anteriormente referidos.

Posteriormente, vuestra Comisión, por la misma unanimidad acordó aprobar, sin otras enmiendas que la recién referida, el artículo en comento.

Artículo 41

Establece que los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán invertir recursos en condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, con los siguientes objetos:

- a) En bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;
- b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 44, y
- c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.

El H. Senador señor Cooper formuló indicación para sustituir la expresión "invertir recursos" por "destinar recursos", en atención a que el vocablo invertir podría originar confusiones, impidiendo lograr el objetivo que la norma aspira alcanzar.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El H. Senador señor Ríos anunció su abstención respecto de esta norma, en razón de que quería contar con más tiempo para analizar el tema con mayor profundidad.

Puestos en votación el artículo y la indicación formulada por el H. Senador señor Cooper, fueron aprobados, en la forma que se señalará en su oportunidad, con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Thayer, y con la abstención del H. Senador señor Ríos.

Artículo 42

Dispone, en su inciso primero, que los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, un servidor comunitario, quien actuará provisionalmente como administrador.

Preceptúa, en su inciso segundo, que la persona designada se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

Su inciso tercero señala que la asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al servidor comunitario la sustitución de éste, por causa justificada.

El señor Ministro de Vivienda propuso agregar, al inciso primero del artículo 42, la siguiente frase, sustituyendo previamente por una coma el punto con que finaliza dicho inciso: "con las mismas facultades y obligaciones que aquél".

El H. Senador señor Thayer manifestó su coincidencia con la proposición planteada por el Ejecutivo y formuló indicación para eliminar la expresión "servidor comunitario", tanto en el inciso primero como en el inciso tercero del artículo en comento, por considerar que quien sea designado en dicho cargo desempeñará las funciones propias de un administrador, aunque en forma provisoria, por lo que el término que debe utilizarse para referirse a él es el de "administrador provisional".

El H. Senador señor Cooper señaló que votaba a favor de la norma por estimar de gran importancia que haya una persona que se desempeñe como administrador en los primeros tiempos de existencia de una comunidad.

El H. Senador señor Ríos opinó que son las Municipalidades las que deben asumir el rol de ayudar a organizar a los copropietarios para vivir en comunidad, razón por la cual votaría en contra de la norma en los términos planteados.

Puestos en votación, tanto el artículo como la indicación formulada por el H. Senador señor Thayer, fueron aprobados, en la forma que se señalará en su oportunidad, con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Thayer y con el voto en contra del H. Senador señor Ríos.

El señor Ministro de Vivienda y Urbanismo sugirió reemplazar la frase inicial del inciso segundo por la siguiente: "La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Ríos y Thayer, aprobó la sugerencia precedentemente transcrita.

Artículo 43

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Dispone, en su inciso primero, que sin perjuicio de lo previsto en los artículos 31 y 32, corresponderá a la respectiva municipalidad atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, pudiendo, para estos efectos, citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados.

Su inciso segundo señala que corresponderá también a las municipalidades el desarrollo de programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales y la promoción, asesoría y apoyo a su organización y progreso.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes HH. Senadores señores Cooper, Freí (don Arturo), Letelier y Ríos, aprobó el artículo 43, reemplazando su inciso primero por el siguiente:

"Artículo 43.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, pudiendo para estos efectos, citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al Juez de Policía Local o a un arbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de esta ley."

Artículo 44

Preceptúa que no obstante lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 29, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 28.

El artículo fue aprobado con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper, Freí (don Arturo) y Letelier. El H. Senador señor Ríos se abstuvo, por considerarla una norma de detalle.

Artículo 45

Dispone que el reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos y la nómina de los miembros de los Comités de Administración, si los hubiere, y sus direcciones deberán ser registradas en las respectivas secretarías municipales.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Freí (don Arturo), Letelier y Ríos, acordó rechazar este artículo, en razón de entender que las relaciones que tiene el municipio con la comunidad se canalizan a través de las Juntas de Vecinos y otras

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

organizaciones comunitarias y funcionales, por lo que no se divisa la necesidad de que mantengan un registro de los condominios existentes, lo que, además, podría significar una recarga de trabajo difícil de absorber.

Artículo 46

Dispone que las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y gas, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de las instalaciones. Señala que esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.

Vuestra Comisión consideró conveniente que la idea contenida en esta norma no se impusiera con el carácter de obligatoriedad con que figura en el texto de la H. Cámara de Diputados, sino que operara como fruto de un convenio que pudieran suscribir las empresas de servicios con las respectivas administraciones.

El artículo fue aprobado, en los términos indicados, con la redacción que se señalará en su oportunidad, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo 47

Dispone que en relación con lo dispuesto en el artículo 9º, a los condominios de viviendas sociales se aplicará lo previsto en el Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por decreto supremo N° 47, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1992.

Vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos acordó rechazar esta norma, por no parecerle adecuada su inclusión en este título del proyecto de ley, acordando, por igual unanimidad considerarla como parte del inciso primero del artículo 9º, como ya se explicó, en la forma que se consignará en su oportunidad.

Artículo 48

Establece que tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, será obligatorio establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

Vuestra Comisión consideró apropiada la norma, pero estimo más pertinente darle un carácter voluntario a la posibilidad de constituir subadministraciones, y no establecerla en forma obligatoria, como figura en el texto propuesto.

El artículo fue aprobado en la forma antedicha, con el texto que se consignará en su oportunidad, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo 49

Preceptúa que a los condominios de que trata el Título relativo a las viviendas sociales no les será exigido la obligación de conformar el fondo de reserva a que se alude en el artículo 7º, ni tampoco la obligación para el administrador de mantener una cuenta comente bancaria o una cuenta de ahorro, en los términos señalados en el inciso segundo del artículo 23.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, rechazó este artículo, en atención a que consideró que respecto de estas materias no se justifica una excepción, y que los condominios de viviendas sociales deben regirse por la normativa general.

TITULO V DISPOSICIONES GENERALES**Artículo 50**

Dispone que los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles a las construcciones en condominio se fijarán en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, acordó rechazar este artículo en razón de que la materia de que trata ya se encuentra reglada en igual forma en el artículo 2° del DI.L. 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 51

Deroga el párrafo 3° "De los edificios y viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 1 10 a 1 15, ambos inclusive.

Fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo 52

Deroga la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

Fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, con igual votación a la consignada para el artículo anterior.

Artículo 53

Dispone, en su inciso primero, que las comunidades de copropietarios de los edificios y conjuntos de viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la fecha de publicación de esta ley podrán, dentro del plazo de un año, contado desde esa fecha, optar por permanecer sometidos a los cuerpos legales mencionados en los artículos 51 y 52 precedentes, previo acuerdo adoptado al respecto por la unanimidad de los copropietarios. Estatuye que transcurrido el plazo señalado sin que se hubiere ejercido la opción que consagra este precepto, se presumirá de derecho que han optado por acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que regula esta ley y, en tal caso, se seguirán rigiendo por su propio reglamento de copropiedad vigente a esa fecha, en lo que no contravenga las normas de esta ley, y, supletoriamente, por el reglamento a que se refiere el inciso tercero del artículo 29, salvo que los copropietarios acordaren un nuevo reglamento de copropiedad en conformidad al artículo 27.

Establece, en su inciso segundo, que no obstante la derogación dispuesta por los artículos 51 y 52 precedentes, dichos cuerpos legales se mantendrán

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

vigentes para los inmuebles cuyas comunidades de copropietarios hayan optado por pe \anecer sometidos a sus preceptos, conforme a lo previsto en el inciso anterior.

Señala, en su inciso tercero, que las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre

subadministraciones en los términos previstos en el inciso primero del artículo 25, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Prescribe que, para estos efectos, la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la ley de Propiedad Horizontal.

El Ejecutivo presentó indicación para sustituir en el inciso primero la frase final "en conformidad al artículo 27", por la expresión "o dictar uno si no lo tuvieren, procediendo en cualquiera de ambos casos conforme al artículo 27, para lo cual requerirán el acuerdo adoptado por la unanimidad."

La indicación fue rechazada por la imanimiHaci de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Posteriormente vuestra Comisión consideró conveniente que la nueva ley sobre copropiedad inmobiliaria no establezca excepciones, ni considere plazos que puedan hacer distinta su vigencia para algunos condominios, ello con el objeto de facilitar la labor de aplicación de la ley tanto a los copropietarios, como a los administradores, jueces, abogados y cualquier persona interesada en el tema.

En razón de lo anterior, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, acordó reemplazar los incisos primero y segundo del artículo en comento, por el inciso que se transcribe a continuación:

"La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos."

En seguida el H. Senador señor Cooper formuló indicación, con el objeto de concordar esta disposición con el artículo 25 bis aprobado. La indicación es para sustituir la frase inicial del inciso tercero por la siguiente:

"Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadmimstraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en el inciso primero del artículo 25 y en el artículo 25 bis respectivamente."

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Ríos y Thayer, aprobó la antedicha indicación, con enmiendas formales, y el inciso tercero del artículo.

Artículo 54

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Dispone que las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores se entenderán hechas a las de esta ley, y las efectuadas a las "Juntas de Vigilancia", a los "Comités de Administración".

Fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Artículo transitorio

Preceptúa que el actual Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios aprobado por decreto supremo N° 695, de 1971, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, continuará rigiendo hasta la dictación del reglamento de esta ley, en lo que no se oponga a las disposiciones de la misma, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 53.

Fue aprobado, eliminando la expresión ", sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 53", por la



unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, con igual votación a la consignada para el artículo anterior.

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene a honra proponeros la aprobación del proyecto de ley aprobado por la H. Cámara de Diputados, con las siguientes modificaciones:

Título I

Reemplazar su epígrafe por el siguiente: "DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA"

Artículo 1° Sustituirlo por el que se indica a continuación:

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

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

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

Artículo 2°

Sustituir su N° 1, por el siguiente:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o sin ellas, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos."

Reemplazar el N° 2, por el siguiente:

"2.- Unidades: Cada una de las partes en que se divide un condominio para constituir sobre ellas dominio exclusivo, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros."

Sustituir sus N°s 3, 4 y 5, por el que se indica a continuación:

"3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de

los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios;

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

e) Los asignados en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios."

Considerar sus números 6, 7, 8, 9 y 10 como número 4, con el siguiente tenor:

"4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

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

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

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

Contemplar su número 11 como número 5, con el siguiente tenor:

"5. Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes."

Considerar su número 12 como número 6, reemplazando la expresión "Interesados" por Copropietarios hábiles".

Artículo 3°

Suprimir, en su inciso segundo, las expresiones ",de carácter legal o convencional," y "o a la superficie".

Artículo 4°

Inciso primero

Reemplazarlo por el siguiente: "La proporción en que cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad."

Inciso tercero

Sustituirlo por el siguiente:

"Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en la proporción que determine el reglamento de

copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente."

Inciso cuarto

Suprimir la expresión "constituido en mora". Agregar como inciso final, el siguiente:

"Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio."

Artículo 5°

Sustituirlo por el que se indica a continuación:

"Artículo 5°.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Esta formulación se efectuará por escrito mediante comunicación dirigida a la respectiva unidad, salvo que el copropietario hubiere registrado un domicilio distinto en la administración del

condominio. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará el interés máximo convencional o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

Si el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador, con autorización previa del Comité de Administración, deberá proceder a la suspensión de dichos servicios respecto de las unidades cuyos copropietarios se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos, las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica o servicio telefónico, a requerimiento escrito del administrador, con autorización previa del Comité de Administración, y siempre que el reglamento de copropiedad así lo establezca, deberán suspender el servicio que proporcionen en un condominio respecto de aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.

Las normas de los incisos tercero y cuarto de este precepto se aplicarán en todos aquellos condominios en que sea posible la suspensión de los servicios respecto de cada unidad, sin afectar a la totalidad del condominio."

Artículo 6°

Inciso primero

Sustituirlo por el siguiente:

"El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes."

Agregar el siguiente inciso tercero, nuevo:

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

Artículo 7° Inciso primero

Eliminar las expresiones "de carácter legal o convencional"; reemplazar el porcentaje de "20 por ciento" por "10 por ciento"; intercalar, a continuación de la expresión "monto de los gastos comunes", la frase siguiente: ", sin que pueda exceder el total acumulado por este concepto, del equivalente a seis veces los gastos comunes ordinarios de un mes", y sustituir el vocablo "final" por "segundo".

Inciso segundo

Sustituir la locución "adoptado por la Asamblea", por la expresión "del Comité de Administración".

Artículo 8°

Inciso primero

Reemplazarlo por el que se indica a continuación: "En todo condominio deberá contemplarse la

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y sólo podrán enajenarse al propietario de la unidad a que han sido asignados."

Inciso final

Sustituir la referencia al número "13", por otra al número "14".

Artículo 9°

Inciso primero

Sustituir la expresión "en los incisos primero y segundo del artículo 136" por la frase "en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto,".

Añadir al final de este inciso, en punto seguido, la siguiente oración:

"Tratándose de los condominios a que se refiere el Título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para la viviendas sociales."

Inciso tercero

Eliminar la frase ", con la conformidad de la Dirección de Obras Municipales,".

Artículo 11

Sustituir la locución inicial "Los planos deberán singularizar" por "Los planos de un condominio deberán singularizar".

Artículo 13

Reemplazarlo por el siguiente:

"Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común, siempre que los emplee según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2°,

como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del artículo 2°. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención y conservación que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos, excepto respecto de terrazas comunes que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El uso y goce exclusivo no autorizara al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales."

Artículo 14

Agregarle los siguientes incisos:

"No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a) y b) del número 3 del artículo 2°.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2°, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del artículo 2°, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios.

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

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

Artículo 17 Inciso tercero

Suprimir la frase "en la época que señale el reglamento de copropiedad" y la coma que le sigue.

Inciso quinto

-Agregar al número 3 la siguiente expresión, antes del punto con que finaliza dicho número: "u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común".

-Añadir al número 4 los vocablos "o arrendamiento" entre las expresiones "Enajenación" y "de bienes".

-Eliminar en el número 5 la expresión "remodelación," y la frase", a que se refieren los artículos 35 y 36".

-Suprimir el número 10.

-Agregar el siguiente número nuevo:

" . Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 25 bis."

-Añadir el siguiente inciso sexto, nuevo:

"Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación escrita, con la firma de los copropietarios, cuyos votos se habrían requerido para adoptar el acuerdo respectivo en sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios, según lo dispuesto en el artículo 19. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses."

Artículo 18

Inciso primero

-Suprimir la expresión "si lo hubiere" y la coma que le sigue.

Inciso segundo

Reemplazar la expresión ",si lo hubiere, o por el copropietario asistente que tenga mayores derechos en el condominio" por "o por el copropietario asistente que elija la Asamblea".

Añadir el siguiente inciso nuevo:

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

Artículo 19

Inciso segundo

Reemplazarlo por los tres incisos siguientes:

"Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En

ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios."

Inciso tercero

Pasa a ser inciso quinto, sustituido por el que se indica a continuación:

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días."

Inciso cuarto Pasa a ser inciso sexto, sin enmiendas.

Artículo 20

Inciso segundo

Reemplazar su primera oración por la siguiente:

"Sólo los copropietarios hábiles serán considerados para determinar las asistencias a las asambleas y sólo ellos podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige

unanimidad ".

Sustituir, en la segunda oración de este inciso, la palabra "interesado" por "copropietario hábil".

Inciso tercero

Reemplazar en el inciso tercero la palabra "interesado" por "copropietario hábil".

Agregar los siguientes incisos cuarto, quinto y sexto, nuevos:

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

De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quorum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración."

Artículo 21

Inciso primero

Reemplazarlo por el que se indica a continuación:

"La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el periodo que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por el Comité de Administración. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de

sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes."

Inciso segundo Suprimirlo.

Artículo 22

Eliminar en el inciso primero la expresión final ", si lo hubiere" y suprimir sus incisos segundo y tercero.

Artículo 23

Inciso segundo

Eliminar la expresión "si lo hubiere," Inciso tercero

Reemplazar la locución "la asamblea de copropietarios", por la frase "la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración".

Artículo 25

Eliminar su inciso segundo.

Agregar el siguiente artículo 25 bis, nuevo:

"Artículo 25 bis.- Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicable a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad."

Artículo 26

Suprimir en su inciso primero la expresión "si lo

hubiere,".

Artículo 27

Sustituir en su encabezamiento la frase "reglamentos de copropiedad" por "un reglamento de copropiedad".

Letra c)

Eliminar la expresión "de carácter legal y convencional" y reemplazar la palabra "singularizados", por la expresión "identificados individualmente".

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Letra d)

Reemplazarla por la siguiente:

"d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4°;"

Letra e)

Agregar antes del punto y coma con que finaliza, la siguiente frase: "y a la aplicación de multas por incumplimiento de obligaciones".

Letra f)

Sustituirla por la siguiente: "f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes;"

Letra g)

Eliminar el vocablo "convencionales". Letra i)

Intercalar entre la palabra "extraordinarias" y la coma que le sigue, la siguiente frase: "y época para la celebración de las primeras".

Artículo 28

Agregar el siguiente inciso segundo, nuevo:

"Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del primer reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el Tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 31 y 32 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas, dentro del plazo de cinco años contados desde la inscripción de dicho reglamento de copropiedad en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio."

Artículo 30

Reemplazarlo por el que se indica a continuación: "Artículo 30.- Para los efectos de la presente ley, se entenderá por ejercicio abusivo de los derechos emanados del régimen de copropiedad inmobiliaria, el que contraríe la buena fe, la moral y las buenas costumbres o el que exceda las finalidades inherentes al respectivo derecho, tanto en lo relativo a las unidades como a los bienes comunes del condominio, por parte de los copropietarios, arrendatarios o de cualquier persona a quien el copropietario conceda el uso o goce de su unidad, así como de los órganos instituidos en este cuerpo legal.

En virtud de lo dispuesto en el inciso anterior, las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras

Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

El copropietario no podrá arrendar o ceder el uso de su unidad ni permitir el uso de bienes comunes, a personas de notoria mala conducta.

La infracción a lo prevenido en este artículo será, sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

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

Artículo 31

Sustituir la locución "como asimismo en lo concerniente" por la expresión "como asimismo lo concerniente".

Artículo 32

Reemplazar en el inciso primero la frase "los copropietarios podrán someter esas controversias", por la frase "las materias a que se refiere dicho artículo, exceptuado el cobro de los gastos comunes, podrán someterse".

Artículo 33

Inciso primero

Reemplazar en el inciso primero la frase inicial que dice "Todas las unidades de un condominio deberán" por la siguiente: "Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán".

Inciso cuarto

Reemplazar la preposición "en" por "a".

Añadir el siguiente inciso final, nuevo:

"Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario,

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido."

Artículo 34

Sustituirlo por el siguiente:

"Artículo 34.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea

extraordinaria, acordará su proceder futuro."

Artículos 35,36 y 37 Suprimirlos.

Artículo 38

Pasa a ser artículo 35, agregando al inciso segundo la siguiente frase, después del primer punto seguido, suprimiendo dicho punto: "y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere."

Artículo 39

Pasa a ser artículo 36, sin otra enmienda.

Artículo 40

Pasa a ser artículo 37, suprimiendo su inciso tercero.

Artículo 41

-Pasa a ser artículo 38, con las siguientes enmiendas:

-Sustituir la frase "invertir recursos en condominios de viviendas sociales" por "destinar recursos a condominios de viviendas sociales" y suprimir las expresiones "con los siguientes objetos", transformando en punto (.) la coma (,) que la antecede.

-Intercalar, en punto aparte, antes de los literales de este artículo, la siguiente oración:

"Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:"

-Reemplazar en su letra b) el guarismo "44" por "41".

Artículo 42

Pasa a ser artículo 39, con las siguientes enmiendas:

Inciso primero

Sustituir la oración final que dice: "un servidor comunitario, quien actuará provisionalmente como administrador.", por la siguiente: "una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél".

Inciso segundo

Reemplazar la frase inicial "La persona designada" por la expresión "La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y".

Inciso tercero

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Sustituir la expresión "servidor comunitario" por "administrador provisional".

Artículo 43

Pasa a ser artículo 40, reemplazando su inciso primero, por el siguiente:

"Artículo 40.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, pudiendo, para estos efectos, citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de

actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al Juez de Policía Local o a un arbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de esta ley."

Artículo 44

Pasa a ser artículo 41, sin modificaciones.

Artículo 45 Suprimirlo**Artículo 46**

Ha pasado a ser artículo 42, sustituido por el que se indica a continuación:

"Artículo 42.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, podrán convenir con la administración de éste que se cobre, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del servicio respectivo. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º"

Artículo 47 Suprimirlo**Artículo 48**

Pasa a ser artículo 43, reemplazando la expresión "será obligatorio" por "cada bloque podrá".

Artículo 49

Rechazarlo.

Artículo 50 Rechazarlo**Artículos 51 y 52**

Pasan a ser artículos 44 y 45, sin otra enmienda. **Artículo 53**

Pasa a ser artículo 46, reemplazado por el siguiente:

"Artículo 46.- La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes,

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los artículos 25 y 25 bis, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal."

Artículo 54

Pasa a ser artículo 47, sin otra enmienda. **Artículo transitorio**

Pasa a ser artículo 1° transitorio, suprimiendo la expresión "sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 53".

Agregar el siguiente artículo 2° transitorio, nuevo:

"Artículo 2° transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N°s. 1.088, de 1975 y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley."

En virtud de las modificaciones anteriores, el proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY

"TITULO I

DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

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

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

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

Artículo 2°- Para los efectos de esta ley, se entenderá por

1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Tipo B, los predios, con construcciones o sin ellas, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

2.- Unidades: Cada una de las partes en que se divide un condominio para constituir sobre ellas dominio exclusivo, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios;

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

e) Los asignados en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios.

4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

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

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

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

5. Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

6. Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

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

El derecho que corresponda a cada unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose, para fijarlo, al avalúo físvdl de la respectiva unidad.

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

Artículo 4°.- La proporción en que cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad.

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

Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en la proporción que determine el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

Artículo 5°.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Esta formulación se efectuará por escrito mediante comunicación dirigida a la respectiva unidad, salvo que el copropietario hubiere registrado un domicilio distinto en la administración del condominio. Si incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará el interés máximo convencional o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

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

Si el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador, con autorización previa del Comité de Administración, deberá proceder a la suspensión de dichos servicios respecto de las unidades cuyos copropietarios se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos, las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica o servicio telefónico, a requerimiento escrito del administrador, con autorización previa del Comité de Administración, y siempre que el reglamento de copropiedad así lo establezca, deberán suspender el servicio que proporcionen en un condominio respecto de aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.

Las normas de los incisos tercero y cuarto de este precepto se aplicarán en todos aquellos condominios en que sea posible la suspensión de los servicios respecto de cada unidad, sin afectar a la totalidad del condominio.

Artículo 6°.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos mensuales de gastos comunes por períodos anticipados y formular su cobro para su pago mensual anticipado, debiendo efectuar la correspondiente liquidación al término del siguiente período mensual, en relación con los gastos efectivamente producidos en el mes a que correspondió el cobro y a los pagos efectuados a cuenta de éstos.

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

Artículo 7°.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo, no inferior al 5 por ciento ni superior al 10 por ciento, que la asamblea de copropietarios estime prudente fijar sobre el monto de los gastos comunes, sin que pueda exceder el total acumulado por este concepto, del equivalente a seis veces los gastos comunes ordinarios de un mes; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo 13.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o en una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281, o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso segundo del artículo 23.

Artículo 8°.- En todo condominio deberá

contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y sólo podrán enajenarse al propietario de la unidad a que han sido asignados.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9°.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14.

Artículo 9°.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. Tratándose de los condominios a que se refiere el Título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para la viviendas sociales.

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

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

Artículo 11.- Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4° y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio de una unidad de un condominio deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior, y en la escritura en que se transfiera por primera vez el dominio de una de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;
- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11, y
- 6) La firma del Conservador.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común, siempre que los emplee según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del artículo 2º. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención y conservación que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos, excepto respecto de terrazas comunes que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a) y b) del número 3 del artículo 2º

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del artículo 2º, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios.

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

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

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una

unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, precediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

TITULO n DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

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

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.

2. Cambio de destino de las unidades del condominio.

3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.

6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 25 bis.

Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación escrita, con la firma de los copropietarios, cuyos votos se habrían requerido para adoptar el acuerdo respectivo en sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios, según lo dispuesto en el artículo 19. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses.

Artículo 18.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. Si la citación se hiciere en virtud de resolución judicial, deberá notificarse en la forma prescrita en la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

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

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

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptaran con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptaran con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que irían en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptaran con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quorum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez para que adopte las medidas conducentes. Se procederá en este caso con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión se aplicará lo dispuesto en el Título ni de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios hábiles serán considerados para determinar las asistencias a las asambleas y sólo ellos podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario hábil tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3°. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

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

De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quorum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por el Comité de Administración. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado

por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios y su nombramiento deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración, en su caso. Copia autorizada de esta acta deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. El administrador no podrá integrar el Comité de Administración.

El administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea y podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 23.- Corresponderá al administrador cuidar y vigilar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar enjuicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad. Le corresponderán, asimismo, las funciones y facultades que se establezcan en el reglamento de esta ley, en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios.

El administrador deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro o una cuenta de aquellas a que se refiere la ley N° 19.281, exclusiva del condominio, sobre la que podrá girar, sin perjuicio de que la asamblea acuerde que un miembro del Comité de Administración firme conjuntamente con aquél. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento de administrador, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

En caso de desacuerdo o negligencia para designar administrador, éste será designado por el tribunal, a petición de cualquiera de los copropietarios. Se procederá, en este caso, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión serán aplicables las normas del Título ni de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad podrá establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Artículo 25 bis.- Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En el acuerdo respectivo se facultara a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicable a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.

Artículo 26.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las redamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio.

Artículo 27.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

- a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;
- b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;
- c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;
- d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4°;
- e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común y a la aplicación de multas por incumplimiento de obligaciones;
- f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes;
- g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes;
- h) Fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración;
- i) Establecer las características de las actas y acuerdos, tanto de las reuniones ordinarias como de las extraordinarias y época para la celebración de las primeras, así como la forma de dejar de manifiesto el cumplimiento de las normas de quorum, y
- j) En general, determinar su régimen administrativo.

Artículo 28.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del primer reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el Tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 31 y 32 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas, dentro del plazo de cinco años contados desde la inscripción de dicho reglamento de copropiedad en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Artículo 29.- El reglamento de copropiedad a que se refiere el artículo precedente se mantendrá vigente mientras los copropietarios reunidos en asamblea no acuerden su modificación o sustitución, debiendo observarse al respecto las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

En la modificación del reglamento de copropiedad que acuerden los copropietarios, se podrán exigir mayorías superiores a las señaladas en el artículo 19 para reunirse válidamente o para adoptar acuerdos sobre diversas materias relativas a la administración del condominio.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

Artículo 30.- Para los efectos de la presente ley, se entenderá por ejercicio abusivo de los derechos emanados del régimen de copropiedad inmobiliaria, el que contraríe la buena fe, la moral y las buenas costumbres o el que exceda las finalidades inherentes al respectivo derecho, tanto en lo relativo a las unidades como a los bienes comunes del condominio, por parte de los copropietarios, arrendatarios o de cualquier persona a quien el copropietario conceda el uso o goce de su unidad, así como de los órganos instituidos en este cuerpo legal.

En virtud de lo dispuesto en el inciso anterior, las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

El copropietario no podrá arrendar o ceder el uso de su unidad ni permitir el uso de bienes comunes, a personas de notoria mala conducta.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

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

Artículo 31.- Las infracciones de esta ley, de su reglamento y de los reglamentos de copropiedad y las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, como asimismo lo concerniente al cobro de gastos comunes, serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades necesarias para la resolución de estas controversias, pudiendo declarar la nulidad de los acuerdos adoptados con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad; citar a asamblea, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere; exigirle al administrador rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle las sanciones indicadas en el inciso final del artículo anterior; remover al administrador en caso de incumplimiento grave de sus obligaciones y, en general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios.

Artículo 32.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las materias a que se refiere dicho artículo, exceptuado el cobro de los gastos comunes, podrán someterse a la resolución del juez arbitro arbitrador a que se refiere 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.

El arbitro deberá ser designado por acuerdo de la asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez letrado de turno, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea, siempre que no esté conociendo causas pendientes.

T I T U L O

DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O MODIFICACIÓN DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Artículo 33.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas por tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

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

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

Artículo 34.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

Artículo 35.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

TITULO IV DE LOS CONDOMIMOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Artículo 36.- Los condominios de viviendas sociales se registrarán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 37.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasará considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 38.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 41, y

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.

Artículo 39.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 40.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, pudiendo, para estos efectos, citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al Juez de Policía Local o a un arbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de esta ley.

Corresponderá también a las municipalidades el desarrollo de programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales y la promoción, asesoría y apoyo a su organización y progreso.

Artículo 41.- No obstante lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 29, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 28.

Artículo 42.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, podrán convenir con la administración de éste que se cobre, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del servicio respectivo. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.

Artículo 43.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

TÍTULO V DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 44.- Derógase el párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título ffl del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive.

Artículo 45.- Derógase la ley N° 6.071, cuyo

texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 46.- La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los artículos 25 y 25 bis, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de

PRIMER INFORME COMISIÓN VIVIENDA

aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 47.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores se entenderán hechas a las de esta ley, y las efectuadas a las "Juntas de Vigilancia", a los "Comités de Administración".

Artículo 1° transitorio.- El actual Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios aprobado por decreto supremo N° 695, de 1971, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, continuará rigiendo hasta la dictación del reglamento de esta ley, en lo que no se oponga a las disposiciones de la misma.

Artículo 2° transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N°s. 1,088, de 1975 y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley."

Acordado en sesiones celebradas los días 5 de diciembre de 1995, 3 de enero, 2, 9, 16, y 31 de julio, 27 de agosto, 9 de septiembre, 2 y 30 de octubre, 6 y 13 de noviembre de 1996, con asistencia de sus miembros, HH. Senadores señor Mario Ríos Santander (Presidente), señora Carmen Freí Ruiz-Tagle y señores Alberto Cooper Valencia (Bruno Siebert Heid), Sergio Diez Urzua (Presidente), Arturo Frei Bolívar y Carlos Letelier Bobadilla (William Thayer Arteaga).

Sala de la Comisión a 19 de noviembre de 1996.

ROBERTO BUSTOS LATORRE
Secretario

DISCUSIÓN SALA

2.2. Discusión en Sala

Senado, Legislatura 334, Sesión 12. Fecha 03 de diciembre, 1996. Discusión general, Aprobado en general.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA

El señor URENDA.- Corresponde ocuparse en el proyecto de la Cámara de Diputados, iniciado en mensaje del Ejecutivo, sobre copropiedad inmobiliaria, con informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

—Los antecedentes sobre el proyecto figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 14ª, en 15 de noviembre de 1995.

Informe de Comisión:

Vivienda, sesión 10ª, en 20 de noviembre de 1996.

El señor LAGOS (Prosecretario).- La Comisión deja constancia de que algunos artículos de la iniciativa requieren para su aprobación quórum de ley orgánica constitucional, por modificar disposiciones de ese rango relacionadas con la organización y atribuciones de los tribunales de justicia y con las municipalidades.

Asimismo, hace presente que, por oficio N° 666, de 8 de junio de 1995, la Cámara de Diputados consultó a la Excelentísima Corte Suprema respecto del proyecto, de acuerdo con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 74 de la Carta Fundamental.

Entre los principales objetivos de la iniciativa en estudio están los siguientes: disponer de una legislación orgánica que responda a las necesidades de las comunidades de copropietarios de edificios, y que un solo texto legal contenga todas las normas relativas a la copropiedad, que sea aplicable no sólo a los condominios destinados a la habitación, sino también a otros usos, tales como oficinas, estacionamientos, locales comerciales, etcétera; identificar dos tipos de condominios: el de altura, que corresponde al reconocido por la legislación vigente, y el de extensión, en el cual hay terrenos de dominio exclusivo y de dominio común; facilitar la administración de los grandes conjuntos habitacionales, reconociendo la existencia de administraciones sectorizadas que faciliten su funcionamiento y posibilitando la formación de administraciones conjuntas; consagrar la obligatoriedad de que cada condominio cuente con un comité de administración; establecer un título especial con un conjunto de normas también especiales, relativo a las comunidades de viviendas sociales, y derogar diversas disposiciones legales.

DISCUSIÓN SALA

El señor URENDA (Presidente accidental).- En discusión general el proyecto.

Ofrezco la palabra.

El señor LETELIER.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor URENDA (Presidente accidental).- Tiene la palabra, Su Señoría.

El señor LETELIER.- Señor Presidente, vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo ha prestado su aprobación al proyecto en análisis, que regula un régimen de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo en favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

La iniciativa en discusión, en segundo trámite constitucional, tuvo su origen en un mensaje de Su Excelencia el Presidente de la República, fue aprobada por la Honorable Cámara de Diputados y persigue los siguientes objetivos básicos:

1º. Disponer de una legislación orgánica que responda a las necesidades de las comunidades de copropietarios de edificios, y que un solo texto legal, flexible en su aplicación, contenga todas las normas relativas a la copropiedad.

Para lo anterior, se dispuso:

a) Establecer que se regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, definiéndola.

b) Señalar que podrán acogerse a dicho régimen las construcciones o los terrenos emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en ella.

c) Consignar que sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la ley en proyecto podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.

2º. Identificar dos tipos de condominios:

a) El de altura, que corresponde al reconocido por la legislación vigente, en que existe propiedad individual de una unidad construida y copropiedad sobre el terreno común.

b) El de extensión, que reconoce y regula la existencia de condominios en los cuales hay terrenos de dominio exclusivo y de dominio común.

3º. Preceptuar que las normas de la iniciativa en estudio son aplicables no sólo a los condominios destinados a la habitación, sino también a otros usos, tales como oficinas, estacionamientos, locales comerciales e industrias.

4º. Flexibilizar la legislación anterior, otorgando mayor facilidad para provocar cambios a través de la realización de inversiones en el patrimonio inmobiliario comunitario, lo que posibilitaría el reciclaje de edificios o la adecuación de los mismos a los

DISCUSIÓN SALA

nuevos usos de suelos que permitan los diferentes instrumentos de planificación territorial.

5º. Facilitar la administración de los grandes conjuntos habitacionales, los que, en la práctica, presentan innumerables problemas en razón de su tamaño, reconociendo la existencia de administraciones sectorizadas que faciliten su funcionamiento.

6º. Procurar el aprovechamiento de las economías de escala, posibilitando la formación de administraciones conjuntas.

7º. Privilegiar el acuerdo de los copropietarios por sobre la existencia de normas reglamentarias de detalle, ineficaces para solucionar la gran gama de situaciones que la vida diaria en copropiedad presenta. En este sentido, se establece la obligatoriedad de que cada condominio cuente con un comité de administración, compuesto a lo menos por tres copropietarios.

8º. Derogar la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, de 1963, del Ministerio de Obras Públicas, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y el Párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive, con el objeto de evitar colisión de normas legales y otorgar plena vigencia a la nueva normativa desde su publicación.

En relación con el detalle del proyecto de ley, se puede señalar que contiene una serie de definiciones, con la finalidad de precisar los principales conceptos contenidos en él. Así, por ejemplo, al definir los condominios, dice que son "Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley, se distinguen dos tipos de condominios los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio."

Nos parece interesante destacar, en este breve informe, que el proyecto destina uno de sus cinco capítulos a establecer un conjunto de normas especiales que abordan la realidad de los condominios de viviendas sociales, ya que ellas presentan características muy particulares. Considera viviendas sociales aquellas de carácter definitivo, destinadas a resolver problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento, lo que va a ser certificado por el Director de Obras Municipales, quien la tasará, atendiendo el valor del terreno, según su avalúo fiscal y el valor de la construcción.

La iniciativa dispone, además, que los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanismo podrán destinar recursos en condominios de viviendas sociales, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio, en gastos que demande la formalización del Reglamento de Copropiedad,

DISCUSIÓN SALA

en pago de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, como terremotos, inundaciones, etcétera.

En lo atinente a los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes, el proyecto señala que corresponderán a los que se determinen en el Reglamento de Copropiedad y serán proporcionales al valor que se les asigne en dicho reglamento, de acuerdo al avalúo fiscal o la superficie de cada unidad.

En relación con los gastos comunes, las normas que contiene la iniciativa son similares a las de la ley N° 6.071, distinguiendo entre gastos comunes ordinarios y gastos comunes extraordinarios. Además, contempla la obligación de formar un fondo común de reserva para atender las reparaciones de los bienes comunes o para realizar gastos urgentes e imprevistos.

Para facilitar el cobro de los gastos comunes, se faculta a los administradores, previa autorización del comité de administración y siempre que el Reglamento de Copropiedad así lo establezca, a solicitar a las empresas que proporcionan servicios básicos que corten los suministros a aquellos copropietarios que se encuentren morosos en los gastos comunes, o a cortarlos directamente si el condominio cuenta con sistemas para ello, aun cuando estén al día en sus cuentas individuales.

En lo que respecta a las cuestiones relacionadas con la administración de los condominios, ellas deben ser resueltas por los copropietarios reunidos en asamblea, siendo esta última la autoridad máxima del condominio. Sobre la materia, el proyecto distingue dos tipos de asambleas de copropietarios: las ordinarias y las extraordinarias. Las primeras, que deben celebrarse por lo menos una vez al año, constituyen la oportunidad en que la administración da cuenta detallada y documentada de su gestión en los últimos doce meses. En ellas puede, además, tratarse cualquier materia que sea de interés de los copropietarios. Por su parte, las extraordinarias se celebran cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del comité de administración o del número mínimo de copropietarios que la ley señala, en la cuales sólo podrán analizarse los puntos incluidos en la citación.

En cuanto a las asambleas, es preciso manifestar que se ha innovado en materia de quórum para constituir las y para sesionar, reconociendo de esta manera los problemas que a este respecto ha generado la normativa en actual vigencia, introduciendo en la ley los conceptos de primera y segunda citación y estableciendo un mecanismo de funcionamiento de diferentes porcentajes de copropietarios que permitan adoptar acuerdos, que son obligatorios para todos, con la finalidad de facilitar la toma de decisiones y permitir un funcionamiento más expedito a las comunidades.

DISCUSIÓN SALA

Otra de las materias contenidas en el proyecto, es la referida a la solución de las controversias. A través de él se otorga amplia competencia a los juzgados de policía local, con el objeto de poner término a la dualidad de jurisdicción actualmente existente. Dichos tribunales conocerán de las infracciones a esta ley, de su reglamento o los reglamentos de copropiedad y de las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador. Además, se faculta a los copropietarios para someter sus controversias a la resolución de un árbitro arbitrador, que podrá ser designado por la asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez letrado de turno.

Por último, la iniciativa destina otro de sus capítulos a establecer las normas que regulan la seguridad del condominio y el término o modificación de la copropiedad inmobiliaria. Para ello dispone que todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra incendio, regula las medidas que deben adoptarse para prevenir un siniestro, aquellas por emplearse en cada emergencia y las normas que han de aplicarse en caso de un siniestro total o parcial del condominio.

Señor Presidente, los miembros de la Comisión estiman de su deber hacer constar y agradecer la permanente y efectiva colaboración prestada en el estudio de la iniciativa por el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Edmundo Hermosilla; por la jefa de la Dirección Jurídica de esa Secretaría de Estado, doña Mirna Yugovic; por la asesora jurídica de la misma Cartera, doña Jeanette Tapia, y por el abogado don Patricio Figueroa.

La Comisión solicita del Senado la aprobación en general del proyecto propuesto, debiendo fijarse una fecha para la presentación de indicaciones.

El señor URENDA (Presidente accidental).- Hago presente a la Sala que resta un minuto para el término del Orden del Día y que los Comités acordaron rendir los homenajes a las 18:30.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, ¿podríamos prorrogar la hora sólo para los efectos de votar en general la iniciativa? Y si algún señor Senador desea intervenir, podría hacerlo al fundamentar su voto.

El señor LARRAÍN.- Nosotros concordamos con esa proposición, señor Presidente.

El señor RÍOS.- Yo también doy mi consentimiento.

La señora FELIÚ.- Pero la iniciativa contiene normas de quórum especial.

El señor URENDA (Presidente accidental).- La otra alternativa es que si hubiera acuerdo de la Sala, se podría dar por aprobado en general el proyecto y fijar un plazo para la presentación de indicaciones.

El señor LARRAÍN.- Creo que eso es lo mejor.

El señor ALESSANDRI.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor URENDA (Presidente accidental).- Tiene la palabra, Su Señoría.

El señor ALESSANDRI.- Estoy de acuerdo con el proyecto, pero me preocupa un solo punto del informe, el cual, tal vez, debería quedar para análisis

DISCUSIÓN SALA

futuro. A mi juicio, no es admisible que respecto de una persona que se encuentre al día en sus cuentas de luz y agua, las compañías le corten el suministro por no haber pagado los gastos comunes, en circunstancias de que ha cumplido sus obligaciones. Eso significa hacerse justicia a través de terceros, lo que puede ser inconstitucional, ya que las empresas se preguntarán por qué han de cortar el suministro a una persona que mantiene al día sus pagos con ellas, aunque no con el edificio. Es el único punto que me merece cierta duda, en todo el proyecto, después de la exposición que se ha escuchado.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Ello podemos resolverlo en la discusión particular.

Solicito a la Mesa que se hagan sonar los timbres para llamar a votación.

La señora FELIÚ.- ¿Cuáles son las disposiciones que requieren de quórum especial, señor Presidente?

El señor LAGOS (Prosecretario).- Los artículos 31, 32, 38 y 40 del proyecto de la Comisión.

El señor MUÑOZ BARRA.- Respecto de lo propuesto por el señor Presidente en el sentido de cerrar el debate y de que quienes lo deseen fundamenten el voto, no daré acuerdo, pues ya han llegado los invitados a presenciar los homenajes que se rendirán.

El señor RÍOS.- Se trata de votar en general.

El señor MUÑOZ BARRA.- ¿Quién garantiza que todos los Senadores no fundamenten su pronunciamiento y no se termine a las 20?

El señor LARRAÍN.- El objetivo que se persigue es una aprobación por unanimidad.

El señor MUÑOZ BARRA.- En ese caso, sí.

El señor LARRAÍN.- El problema radica en reunir el quórum necesario.

El señor URENDA (Presidente accidental).- Contar con los votos suficientes.

El señor LARRAÍN.- Si lo hay, bien; si no, el proyecto quedaría para mañana.

El señor URENDA (Presidente accidental).- En este momento se registra el quórum requerido.

Si le parece a la Sala, se aprobará el proyecto.
Acordado.

--Se aprueba en general, dejándose constancia, para los efectos del quórum constitucional exigido, de que emiten pronunciamiento favorable 26 señores Senadores.

El señor LARRAÍN.- Es preciso determinar un plazo para indicaciones, señor Presidente.

El señor RÍOS.- Propongo los próximos quince días.

La señora FREI (doña Carmen).- Hasta el 10 de enero.

DISCUSIÓN SALA

El señor URENDA (Presidente accidental).- Esa fecha ya está fijada para otro proyecto.

Si le parece a la Sala, el plazo será hasta el 9 de enero, a las 12.

Así se acuerda.

Terminado el Orden del Día.

BOLETÍN INDICACIONES

2.3. Boletín de Indicaciones

Senado. Fecha 09 de enero, 1997. Indicaciones de Parlamentarios

BOLETÍN N° 1627-14 (I)**INDICACIONES FORMULADAS DURANTE LA DISCUSIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE LEY SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.****ARTICULO 1º**

- 1.- Del H. Senador señor Sule, para sustituirlo por el siguiente:

“Artículo 1º.- La presente ley establece un régimen especial de propiedad inmobiliaria que regula todas las situaciones en que co-existan dominio común de diversos propietarios sobre un mismo terreno y bienes afectos a uso común y dominio exclusivo de unidades que se integren en las construcciones o edificios proyectados o levantados sobre el inmueble.

Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a los terrenos, construcciones y edificios emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55, del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan los demás requisitos que la legislación señala.

Las comunidades inmobiliarias que no cumplan los requisitos ordenados en la presente ley, se registrarán por el derecho común, sin perjuicio de optarse, por la unanimidad de los comuneros, en los casos de demolición o de destrucción, por los preceptos de esta misma ley.”.

- 2.- De la H. Senadora señora Feliú, para reemplazarlo por los siguientes:

“Artículo 1º.- Las normas de esta ley sólo se aplicarán a la copropiedad de inmuebles ubicados dentro del radio urbano.

Artículo 2º.- Las diferentes partes de un edificio, como los pisos, departamentos, oficinas, locales o estacionamientos que sean susceptibles de uso y goce independiente, podrán pertenecer a distintos propietarios.

También podrán pertenecer a distintos propietarios y ser objeto de dominio separado, cuando tengan salida independiente a

BOLETÍN INDICACIONES

espacios comunes o a la vía pública, las casas, galpones y edificios en general que se construyan en un terreno común, cualquiera que sea la altura de la edificación.

Cada propietario será dueño exclusivo de su casa, piso, departamento, oficina, local, estacionamiento, galpón o edificio en general, y comunero en el terreno y demás bienes afectos al uso común.

Artículo 3º.- En la subdivisión, loteo o urbanización de terrenos se ha podido y puede establecer superficies destinadas al uso y goce común, que pertenecerán en copropiedad a los dueños de los sitios o lotes resultantes de la subdivisión, loteo o urbanización.

Asimismo, los propietarios de inmuebles que constituyen un conjunto habitacional, comercial o industrial han podido y pueden establecer copropiedad sobre superficies destinadas al uso y goce común.

En ambos casos, la copropiedad sobre las superficies de uso común se regirá por esta ley.

Artículo 4º.- Los derechos de cada propietario sobre los terrenos, superficies y demás bienes comunes es inseparable del dominio, uso y goce del bien de su propiedad separada e independiente.

Sólo en conformidad a las disposiciones de esta ley se podrá dividir o cambiar el destino de los terrenos, superficies y demás bienes de uso común o terminar la comunidad sobre ellos.”.

En subsidio de la anterior, de la H. Senadora señora Feliú:

- 3.- Para sustituir, en el inciso primero, la frase “unidades sobre las” por “inmuebles sobre los” y la expresión “los propietarios” por la palabra “ellos”.
- 4.- Para intercalar, como inciso segundo, el siguiente:

“Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.”.
- 5.- Para suprimir el inciso final.

ARTICULO 2º**Nº 1.-**

BOLETÍN INDICACIONES

- 6.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir la frase "los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio" y la coma (,) que la precede.
- 7.- De la H. Senadora señora Feliú, para reemplazar, en la definición de Condominios Tipo A, la palabra "unidades" por "inmuebles sobre los cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios".

N° 2.-

- 8.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituir la definición de "Unidades", por la siguiente:

"Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.".

N° 3.-

- 9.- De la H. Senadora señora Feliú, para reemplazar, en su letra b), las palabras "las unidades" por "los inmuebles".
- 10.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir su letra e).

o o o o

- 11.- Del H. Senador señor Sule, para intercalar, a continuación de la letra e), la siguiente letra nueva:

"f) El subsuelo del o los terrenos en que se encuentra emplazado el condominio y las construcciones que en él autorice la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva.".

o o o o

ARTICULO 3°

- 12.- De la H. Senadora señora Feliú, para intercalar, en el inciso segundo, entre las palabras "fiscal" y "de", la expresión "o a la superficie".

ARTICULO 4°

- 13.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituir, en el inciso primero, la frase "atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad"

BOLETÍN INDICACIONES

por "debiendo ser coincidente con el porcentaje de sus derechos sobre los bienes de dominio común".

14.- De la H. Senadora señora Feliú, para reemplazar, en el inciso tercero, la frase "a la superficie" por "al porcentaje de derechos sobre los bienes comunes".

15.- Del H. Senador señor Lagos, para intercalar, como inciso quinto, el siguiente, nuevo:

"No obstante lo anterior, el Notario y/o Conservador de Bienes respectivo, deberá exigir con ocasión del traspaso del dominio, cesión de derechos, arrendamiento de la unidad, y en general, de todo acto en que deban intervenir por su investidura, el o los comprobantes, o en su defecto, un certificado del administrador del condominio, que acrediten el pago o cancelación oportuna de dichos gastos comunes a la fecha de autorizar y/o practicar la inscripción pertinente, circunstancia que el ministro de fe dejará testimonio en su actuación."

ARTICULO 5º

16.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituir el inciso primero por el siguiente:

"Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad."

17.- De la H. Senadora señora Feliú, para intercalar, como inciso tercero, el siguiente, nuevo:

"Las empresas que proporcionen suministro de agua potable, gas, energía eléctrica, teléfono u otros servicios similares, no podrán suspender el servicio que proporcionen a un condominio determinado, sino respecto de aquellos copropietarios que se encuentren en mora en el pago de los gastos comunes, y aceptarán, en consecuencia, los pagos parciales que efectúe el administrador del condominio con imputación a unidades determinadas del condominio."

18.- Del H. Senador señor Cooper, para suprimir el inciso tercero.

19.- Del H. Senador señor Lagos, para reemplazar el inciso tercero por el siguiente:

BOLETÍN INDICACIONES

“Si el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica, televisión por cable o antena televisiva comunitaria, gas, agua potable o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador, con autorización previa del Comité de Administración, deberá proceder a la suspensión de dichos servicios respecto de las unidades cuyos propietarios se encuentren en mora ya sea, en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas de los gastos comunes, como también, en el enterar su cuota correspondiente en la constitución del fondo exigido en el artículo 7º, por un período superior a seis meses.”.

- 20.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para sustituir los incisos tercero y cuarto por los siguientes:

“El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.”.

- 21.- Del H. Senador señor Diez, para reemplazar en el inciso tercero, las frases finales “tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes”, por la siguiente: “las cuotas que el respectivo reglamento de copropiedad establezca”.
- 22.- Del H. Senador señor Cooper, para suprimir el inciso cuarto.
- 23.- Del H. Senador señor Cooper, para suprimir el inciso quinto.
- 24.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituir, en el inciso final, la expresión “tercero y cuarto” por “tercero, cuarto y quinto”.

ARTICULO 6º

- 25.- De la H. Senadora señor Feliú, para reemplazar la oración inicial del inciso primero “El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio.”, por la siguiente: “La determinación y

BOLETÍN INDICACIONES

distribución de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea.”.

- 26.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituir el inciso segundo por el siguiente:

“El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por la asamblea.”.

- 27.- Del H. Senador señor Diez, para intercalar, en el inciso segundo, a continuación de la expresión inicial “El administrador,”, la frase “si así lo establece el reglamento”.

- 28.- De la H. Senadora señora Feliú, para intercalar, en el inciso tercero, entre “notificación” y “de”, las palabras “del requerimiento”.

ARTICULO 7º

- 29.- De la H. Senadora señora Feliú, para reemplazar, en el inciso primero, desde “En la administración de todo condominio” de la primera oración, hasta “los gastos comunes ordinarios de un mes;” de la segunda oración, por lo siguiente: “Todo condominio deberá contar con un fondo común de reserva para financiar las reparaciones de los bienes de dominio común o gastos urgentes o imprevistos. Este fondo deberá equivaler, a lo menos, a seis veces los gastos comunes de un mes y se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que fije la asamblea de copropietarios;”.

- 30.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para suprimir, en el inciso segundo, la frase “o en una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281,”.

ARTICULO 8º

- 31.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituirlo por el siguiente:

“Artículo 8º.- Las subdivisiones y loteos que se lleven a cabo para dar origen a condominios, como asimismo las obras de urbanización y las construcciones que tengan este mismo fin, se regirán por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás normas complementarias de este texto legal.”.

BOLETÍN INDICACIONES

- 32.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para reemplazar la frase final del inciso primero "y sólo podrán enajenarse al propietario de la unidad a que han sido asignados" por "y sólo podrán enajenarse conjuntamente con la unidad a la que han sido asignados".
- 33.- Del H. Senador señor Diez, para suprimir, en el último inciso, la frase "y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario", y para agregar la siguiente oración final: "Respecto de los sitios de dominio exclusivo, éstos podrán subdividirse dando cumplimiento a lo dispuesto por el reglamento respectivo y cumpliendo con las normas regulatorias municipales y comunales."

ARTICULO 9º

- 34.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir los incisos primero y segundo.
- 35.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para agregar, al último inciso, la siguiente oración final: "El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías."

ARTICULO 12

- 36.- Del H. Senador señor Lagos, para reemplazarlo por el siguiente:

"Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad del condominio, deberán hacer referencia tanto al plano a que alude el artículo anterior como a lo exigido en el inciso quinto del artículo 4º. Con todo, en la escritura en que se transfiera por primera vez el dominio de una de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

Las inscripciones del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;

BOLETÍN INDICACIONES

- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11;
- 6) La constancia a que alude el inciso quinto del artículo 4º, y
- 7) La firma del conservador.”.
- 37.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para sustituir, en el inciso primero, la frase “de una unidad de un condominio” por “de una unidad perteneciente a un condominio”.
- 38.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para sustituir, en el inciso primero, la coma (,) y la conjunción “y” que siguen a la expresión “artículo anterior”, por un punto seguido (.), iniciando con mayúscula el resto del inciso.

ARTICULO 13

- 39.- Del H. Senador señor Díez, para reemplazar la oración inicial del inciso primero por la siguiente: “Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el Reglamento y a falta de disposición, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.”.
- 40.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituir, en el inciso segundo, las frases “refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del artículo 2º” por “refieren las letras c) y d) del número 3 del artículo 2º”.
- 41.- Del H. Senador señor Lagos, para intercalar, en el inciso segundo, entre “la letra d)” y “del artículo 2º”, la expresión “del número 3”.
- 42.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para intercalar, en el inciso segundo, después del primer punto seguido (.), la siguiente oración: “La duración de estos derechos no podrá pasar de cinco años, sin perjuicio de que puedan volver a ser contratados.”.
- 43.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir, en el inciso segundo, la frase final “excepto respecto de terrazas comunes que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior” y la coma (,) que la precede.
- 44.- Del H. Senador señor Sule, para intercalar, como inciso tercero, el siguiente, nuevo:

BOLETÍN INDICACIONES

“El reglamento de esta ley fijará plazo, condiciones o modalidades para ratificar, corregir o regular pagos por los actos que importen asignación de uso y goce exclusivo de bienes a que se refiere este artículo a uno o más copropietarios.”.

ARTICULO 14

45.- De la H. Senadora señora Feliú, para reemplazar por coma (,) el punto final (.) del inciso segundo y agregar a continuación la siguiente frase: “mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.”.

46.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituir el inciso tercero por el siguiente:

“Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse los bienes de dominio común a que se refieren las letras c) y d) del número 3 del artículo 2º, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios.”.

47.- De la H. Senadora señora Feliú, para reemplazar, en el inciso quinto, la frase “las variaciones a los porcentajes en los derechos” por “los nuevos porcentajes de los derechos”, o, en subsidio, por “las variaciones de los porcentajes de los derechos”.

ARTICULO 15

48.- Del H. Senador señor Lagos, para sustituirlo por el siguiente:

“Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea según lo prevenido en el inciso tercero del artículo 19.”.

ARTICULO 16

49.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir el inciso tercero.

ARTICULO 17

50.- Del H. Senador señor Lagos, para reemplazar, en el inciso cuarto, la palabra “veinte” por “quince”.

51.- Del H. Senador señor Díez, para suprimir, en el inciso cuarto, la frase “asuntos y adoptarse acuerdos relacionados directamente con”.

BOLETÍN INDICACIONES

- 52.- Del H. Senador señor Sule, para agregar, en punto seguido (.) al número 4 del inciso quinto, la siguiente oración: "Con todo, no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o la constitución de gravámenes los bienes contemplados en la letra c) del N° 3 del artículo 2° de la presente ley."
- 53.- Del H. Senador señor Lagos, para intercalar en el número 5 del inciso quinto, entre las palabras "demolición," y "rehabilitación", la expresión "derribamiento de árboles,".
- 54.- De la H. Senadora señora Feliú, para agregar al número 10 del inciso quinto, la siguiente frase final: "y establecer subadministraciones en un mismo condominio".

o o o o

- 55.- Del H. Senador señor Sule, para consultar, a continuación del número 10 del inciso quinto, el siguiente número nuevo:

"....- La designación de administrador o su remoción si fuere necesario."

o o o o

- 56.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para sustituir, en el inciso sexto, la expresión "en los números 2, 4, 5 y 6" por "en los números 2, 3, 4, 5 y 6".
- 57.- Del H. Senador señor Lagos, para reemplazar, la tercera oración del inciso sexto, por la siguiente: "La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación escrita, ya sea con la firma de los copropietarios dentro del plazo mínimo de diez días hábiles, la que también se presumirá, salvo prueba en contrario, por el silencio de los copropietarios dentro del mismo término, cuyos votos se habrían requerido para adoptar el acuerdo respectivo en sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios según lo dispuesto en el artículo 19."
- 58.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituir, en la tercera oración del inciso sexto, las frases "escrita, con la firma de los copropietarios, cuyos votos se habrían requerido para adoptar el acuerdo respectivo en sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios, según lo dispuesto en el artículo 19." por "por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio."

BOLETÍN INDICACIONES

- 59.- Del H. Senador señor Díez, para intercalar, en la tercera oración del inciso sexto, entre las expresiones "con la firma" y "de los copropietarios", la frase "autorizada ante notario".
- 60.- Del H. Senador señor Díez, para suprimir, en la cuarta oración del inciso sexto, las frases "debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura" y la coma (,) que las precede.

ARTICULO 18

- 61.- Del H. Senador señor Díez, para suprimir, en la primera oración del inciso primero, la frase "con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince" y la coma (,) que la precede, e intercalar en este lugar la siguiente oración: "Sin perjuicio de esta citación personal, se publicitarán avisos en lugares comunes con la misma anticipación, señalando día, hora y lugar en que la asamblea se llevará a efecto.".
- 62.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir la última oración del inciso primero, que se inicia con las palabras "Si la citación se hiciere...".
- 63.- De S.E. el Presidente de la República, para reemplazar la última oración del inciso primero, por la siguiente: "El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.".
- 64.- De la H. Senadora señora Feliú, para intercalar, a continuación del inciso primero, como inciso segundo nuevo, el siguiente:
- "Para estos efectos el administrador deberá mantener un registro al día de los copropietarios y de sus domicilios."
- 65.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituir, en el inciso segundo, la frase "acuerde otro lugar" por la siguiente: "o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna".

ARTICULO 19

- 66.- Del H. Senador señor Cooper, para reemplazar el inciso cuarto por el siguiente:
- "Con todo, las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común o en el cambio de destino de las unidades del

BOLETÍN INDICACIONES

condominio, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.”.

- 67.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituir, en el inciso cuarto, la frase “la asistencia de la unanimidad” por “la asistencia de la totalidad”.
- 68.- Del H. Senador señor Urenda, para reemplazar, en la primera oración del inciso quinto, la frase “media hora ni superior a seis horas” por “uno ni superior a tres días”.
- 69.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir el inciso final.
- 70.- De S.E. el Presidente de la República, para sustituir el inciso final por el siguiente:

“Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 31.”.

- 71.- Del H. Senador señor Díez, para agregar el siguiente inciso nuevo:

“En el caso de condominios nuevos parcialmente vendidos, la vendedora no podrá representar a más del 50% de los copropietarios, cualquiera sea la proporción de inmuebles que aún mantenga en su poder o los mandatos obtenidos.”.

ARTICULO 20

- 72.- Del H. Senador señor Urenda, para suprimir, en el inciso primero, la frase final “siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido” y la coma (,) que la precede.
- 73.- Del H. Senador señor Lagos, para reemplazar la frase final del inciso primero, que dice “siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido” por la siguiente: “a la fecha de celebrarse la junta respectiva o la consulta de que trata el inciso sexto del artículo 17”.
- 74.- Del H. Senador señor Urenda, para suprimir la primera oración del inciso segundo, que se inicia con las palabras “Sólo los copropietarios” y termina con la expresión “exige unanimidad”.
- 75.- Del H. Senador señor Lagos, para sustituir la primera oración del inciso segundo, por las siguientes: “Sólo los copropietarios hábiles o sus correspondientes representantes serán considerados para determinar las asistencias a las asambleas de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias donde la

BOLETÍN INDICACIONES

presente ley exige unanimidad. Sin embargo, sólo los copropietarios hábiles, en forma personal podrán optar a cargos de representación de la comunidad.”.

- 76.- Del H. Senador señor Díez, para reemplazar en el inciso sexto, la expresión “números 1, 3, 4, 5, 6 y 7” por “números 1, 3, 4, 6 y 7”.

ARTICULO 21

- 77.- Del H. Senador señor Urenda, para intercalar, a continuación de la frase inicial “La asamblea de copropietarios en su primera sesión “, entre comas (,), la expresión “la que tendrá el carácter de extraordinaria”.
- 78.- Del H. Senador señor Díez, para sustituir en la primera oración las frases “que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deben ser materia de asamblea extraordinaria”, por las siguientes: “que ejecutarán las decisiones de la asamblea con las facultades que se le otorguen en el reglamento de copropiedad”.
- 79.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para suprimir la cuarta oración, que dice “El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por el Comité de Administración.”.
- 80.- De S.E. el Presidente de la República, para reemplazar la cuarta oración por la siguiente: “El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por dicho Comité.”.
- 81.- De la H. Senadora señora Feliú, y 82.- del H. Senador señor Urenda, para suprimir, en la cuarta oración, las frases “como asimismo imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por el Comité de Administración” y la coma que la precede.
- 83.- Del H. Senador señor Lagos para reemplazar la frase “como asimismo imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley,” por la siguiente: “como asimismo imponer la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley,”.

ARTICULO 22

- 84.- Del H. Senador señor Díez, para intercalar, en el inciso primero, a continuación de la frase inicial “Todo condominio será administrado”, la

BOLETÍN INDICACIONES

frase "con las facultades que disponga el reglamento respectivo," precedida de una coma (,).

85.- Del H. Senador señor Díez:

(Textual) "Se modifica el inciso 3º del art. 22, el que queda como sigue:

"Artículo 22.- Todo condominio debe tener escriturado un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes...".

ARTICULO 23

86.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para suprimir, en el inciso primero, la expresión "y vigilar".

87.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para suprimir, en el inciso segundo, la frase "o una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281".

ARTICULO 24

88.- De S.E. el Presidente de la República, para suprimir el inciso segundo.

89.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir las dos últimas oraciones del inciso segundo, que comienzan con las palabras "Se procederá" y terminan con "juzgados de policía local".

ARTICULO 25

90.- De la H. Senadora señora Feliú, para intercalar, entre las palabras "copropiedad" y "podrá", la frase "o la asamblea".

ARTICULO 27**letra b)**

91.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para suprimirla.

letra e)

92.- Del H. Senador señor Lagos, para reemplazarla por la siguiente:

"e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común y a la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º."

BOLETÍN INDICACIONES

- 93.- Del H. Senador señor Urenda, para suprimir la frase "y a la aplicación de multas por incumplimiento de obligaciones".

letra h)

- 94.- Del H. Senador señor Díez, para agregar la siguiente expresión final: "y del Administrador".

letra i)

- 95.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituirla por la siguiente:

"i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19."

o o o o

- 96.- De la H. Senadora señora Feliú, para intercalar, a continuación de la letra i), la siguiente letra nueva:

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

o o o o

ARTICULO 29

- 97.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir el inciso segundo.

ARTICULO 30

- 98.- De la H. Senadora señora Feliú, para reemplazar el inciso primero, por el siguiente:

"Artículo 30.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio."

- 99.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir, en el inciso segundo, la frase inicial "En virtud de lo dispuesto en el inciso anterior,", comenzar con mayúscula la oración que la sigue, e intercalar una coma (,) entre la palabra "descanso" y la conjunción "ni".

BOLETÍN INDICACIONES

100.- Del H. Senador señor Diez, para suprimir, en el inciso segundo, las frases finales "ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes".

101.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir el inciso tercero.

102.- Del H. Senador señor Diez, para sustituir el inciso tercero por el siguiente:

"El copropietario no podrá permitir el uso de bienes comunes a terceros ajenos."

103.- De la H. Senadora señora Feliú, y 104.- del H. Senador señor Lagos, para suprimir el inciso quinto.

ARTICULO 31

105.- De S.E. el Presidente de la República, para reemplazarlo por el siguiente:

"Artículo 31.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N°18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso segundo, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 30.

BOLETÍN INDICACIONES

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, finándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

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

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

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

- 106.- De la H. senadora señora Feliú, para suprimir la frase “como asimismo lo concerniente al cobro de gastos comunes” y la coma (,) que la sigue.
- 107.- Del H. Senador señor Sule, para sustituir las frases “serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N°18.287, para la cual estos tribunales estarán investidos” por la siguiente: “serán de competencia de los Juzgados Civiles de Mayor Cuantía y se sujetarán al procedimiento sumario y estarán investidos”.
- 108.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir la frase “citar a asamblea, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere”.
- 109.- De la H. Senadora señora Feliú, para reemplazar la expresión “rendiciones de cuentas” por la frase “rendir cuentas a la asamblea o al Comité de Administración, en su caso,”.
- 110.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimir la frase “remover al administrador en caso de incumplimiento grave de sus obligaciones”.
- 111.- De la H. Senadora señora Feliú, para sustituir la palabra final “copropietarios” por la frase “usuarios de la copropiedad, en relación a los bienes comunes y en cuanto a sus relaciones como comuneros”.
- 112.- De la H. Senadora señora Feliú, para agregar, como inciso segundo, el siguiente, nuevo:

BOLETÍN INDICACIONES

“Todas las notificaciones a los copropietarios se harán por carta certificada en la forma establecida en la ley N°18.287, dirigida al domicilio registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, dirigida al inmueble de su propiedad. Para estos efectos, el administrador deberá poner a disposición del juez la nómina de los copropietarios y sus domicilios, dentro del quinto día de haberle sido solicitada. La infracción a esta obligación dará origen a las sanciones establecidas en el artículo 30.”.

ARTICULO 32

- 113.- De S.E. el Presidente de la República, para reemplazar, en el inciso primero, las frases “las materias a que se refiere dicho artículo, exceptuado el cobro de los gastos comunes,”, por la siguiente: “las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo,”.
- 114.- Del H. Senador señor Urenda, para sustituir, en el inciso primero, el punto (.) que sigue a la palabra “Tribunales” por una coma (,) y agregar a continuación la siguiente frase: “pudiendo los copropietarios designar un árbitro para la resolución de todos los conflictos que tengan lugar en relación a las referidas materias.”.

o o o o

- 115.- De S.E. el Presidente de la República, para intercalar, a continuación del artículo 32, el siguiente, nuevo:

“Artículo ...- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse el libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de esta ley.”.

o o o o

ARTICULO 33

BOLETÍN INDICACIONES

- 116.- Del H. Senador señor Mc Intyre, para reemplazar, en el inciso tercero, la frase "medidas por tomar" por "medidas para tomar".

ARTICULO 34

- 117.- Del H. Senador señor Sule, para reemplazarlo por el siguiente:

"Artículo 34.- Si se decretare la demolición de las unidades construidas que forman el condominio o sobreviniere catástrofe o siniestro que importe 75% de destrucción, la copropiedad termina y se obliga a su liquidación consensual en el plazo de un año, transcurrido el cual se entenderá que la unanimidad de los copropietarios facultan al Juez Civil de Mayor Cuantía competente para licitar el inmueble como un solo cuerpo cierto y demás modalidades que establezca el reglamento."

ARTICULO 40

- 118.- De S.E. el Presidente de la República, para sustituir el inciso primero por el siguiente:

"Artículo 40.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, en las asambleas a que se refiere la letra b) del inciso primero del artículo 31, corresponderá actuar como ministro de fe al Notario competente de turno el día de la celebración de la asamblea, quien no percibirá remuneración por estos servicios."

- 119.- De S.E. el Presidente de la República, para suprimir, en el inciso segundo, la palabra "también".

ARTICULO 44

- 120.- De S.E. el Presidente de la República, para agregar la siguiente frase final:" y el artículo 166 de este último cuerpo legal".

ARTICULO 46

- 121.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimirlo.

- 122.- Del H. Senador señor Cooper, para intercalar, en el inciso primero, a continuación de la expresión "reglamentos de copropiedad en relación", la frase "al cambio de destino de las unidades del condominio", seguida de una coma (,).

ARTICULO 1º TRANSITORIO

BOLETÍN INDICACIONES

- 123.- De la H. Senadora señora Feliú, para suprimirlo.
- 124.- Del H. Senador señor Urenda, para suprimir la frase final "en lo que no se oponga a las disposiciones de la misma" y la coma (,) que la precede.

ARTICULO 2º TRANSITORIO

- 125.- De S.E. el Presidente de la República, para agregar el siguiente inciso:

"Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38, las municipalidades podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza."

o o o o

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

2.4. Segundo Informe Comisión de Vivienda

Senado. Fecha 15 de abril, 1997. Cuenta en Sesión 40, Legislatura 334.

BOLETIN N°. 1627-14

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

HONORABLE SENADO:

Vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de presentaros su segundo informe sobre el proyecto de ley de la referencia, iniciado en Mensaje de S.E. el Presidente de la República.

A algunas de las sesiones en que la Comisión discutió este asunto asistió, además de sus miembros, la H. Senadora señora Olga Feliú Segovia.

A las sesiones en que vuestra Comisión debatió la iniciativa concurrieron también, especialmente invitados, el señor Edmundo Hermosilla Hermosilla, Ministro de Vivienda y Urbanismo; el señor José Manuel Cortínez, Subsecretario de dicha Cartera; la señora Mirna Jugovic, Jefa de la División Jurídica de esa Secretaría de Estado y la señora Jeannette Tapia, asesora jurídica de dicho Ministerio.

La Comisión contó, asimismo, con la presencia del abogado señor Patricio Figueroa, y deja constancia de la valiosa colaboración de este profesional en el estudio de la iniciativa.

- - -

Es dable señalar que la Comisión acordó haceros presente que considera que los artículos números 31, 32, 32 bis, 38 y el inciso segundo del artículo transitorio que os propone son materia de ley orgánica constitucional y deben ser aprobados con quórum especial, en conformidad con lo preceptuado en el inciso segundo, del artículo 63, de la Constitución Política de la República.

- - -

Cabe destacar que la iniciativa, en lo que dice relación con las normas que inciden en atribuciones de los tribunales de justicia, fue consultada por la H. Cámara de Diputados a la Excm. Corte Suprema, a través de oficio N° 666, de 8 de junio de 1995.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Asimismo, vuestra Comisión hace presente que aprobó las indicaciones números 105 y 113, que sustituyen el artículo 31 y modifican el artículo 32, que inciden en atribuciones de los tribunales de justicia. La Comisión consideró que estas enmiendas introducen modificaciones sustanciales respecto de las disposiciones consultadas a la Excm. Corte Suprema. Por ello, en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 16 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, se remitió nuevamente el proyecto a dicho Tribunal Superior, bajo el oficio número V/1, de 9 de abril de 1997, con el objeto de recabar nuevamente su parecer.

A la fecha de despacho de este informe no consta, en la Secretaría de la Comisión, que se haya recibido respuesta a los oficios antes mencionados.

- - -

Dejamos constancia de las siguientes materias, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 124 del Reglamento del Senado:

I.- No fueron objeto de indicaciones ni de modificaciones los artículos N°s: 10, 11, 25 bis, 26, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43 (las tres últimas normas pasaron a ser 40, 41 y 42), 45 y 47 (preceptos que pasaron a ser 44 y 46).

II.- Indicaciones aprobadas : N°s. 4, 8, 10, 16, 20, 23, 28, 30, 34, 35, 39, 41, 45, 47, 50, 51, 54, 58, 65, 70, 80, 86, 87, 89, 90, 94, 95, 96, 96 bis, 96 bis a, 97, 97 bis, 98, 99, 105, 113, 115, 116, 120, 123 y 125.

III.- Indicaciones aprobadas con modificaciones: N°s. 3, 25, 26, 27, 29, 32, 36, 38, 43, 62, 63, 64, 66, 67, 83, 84, 92, 119, y 122.

IV.- Indicaciones rechazadas: N°s. 1, 2, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 13 bis, 14, 15, 17, 18, 19, 21, 22, 24, 24 bis, 28 bis, 31, 33, 40, 40 bis, 40 bis a, 40 bis b, 44, 46, 48, 49, 52, 53, 55, 56, 57, 59, 60, 61, 66 bis, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 85, 85 bis, 88, 91, 93, 100, 101, 102, 103, 104, 105 bis, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 117, 118, 121 y 124.

V.- Indicaciones retiradas: N°s 37 y 42.

VI.- Indicaciones declaradas inadmisibles: No hay.

- - -

DISCUSIÓN

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 1°

A este artículo se formularon las indicaciones números 1, 2, 3, 4 y 5.

El artículo 1° contenido en el primer informe señala, en su inciso primero, que el proyecto en estudio regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos los propietarios.

Su inciso segundo dispone que podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria las construcciones o los terrenos, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Su inciso final prescribe que sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.

La indicación número 1, del H. Senador señor Sule, lo sustituye por el siguiente:

“Artículo 1°.- La presente ley establece un régimen especial de propiedad inmobiliaria que regula todas las situaciones en que coexistan dominio común de diversos propietarios sobre un mismo terreno y bienes afectos a uso común y dominio exclusivo de unidades que se integren en las construcciones o edificios proyectados o levantados sobre el inmueble.

Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a los terrenos, construcciones y edificios emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55, del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan los demás requisitos que la legislación señala.

Las comunidades inmobiliarias que no cumplan los requisitos ordenados en la presente ley, se regirán por el derecho común, sin perjuicio de optarse, por la unanimidad de los comuneros, en los casos de demolición o de destrucción, por los preceptos de esta misma ley.”.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 1 fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo), Letelier y Ríos.

La indicación número 2, de la H. Senadora señora Feliú, reemplaza el artículo 1° por los siguientes:

“Artículo 1°.- Las normas de esta ley sólo se aplicarán a la copropiedad de inmuebles ubicados dentro del radio urbano.

Artículo 2°.- Las diferentes partes de un edificio, como los pisos, departamentos, oficinas, locales o estacionamientos que sean susceptibles de uso y goce independiente, podrán pertenecer a distintos propietarios.

También podrán pertenecer a distintos propietarios y ser objeto de dominio separado, cuando tengan salida independiente a espacios comunes o a la vía pública, las casas, galpones y edificios en general que se construyan en un terreno común, cualquiera que sea la altura de la edificación.

Cada propietario será dueño exclusivo de su casa, piso, departamento, oficina, local, estacionamiento, galpón o edificio en general, y comunero en el terreno y demás bienes afectos al uso común.

Artículo 3°.- En la subdivisión, loteo o urbanización de terrenos se ha podido y puede establecer superficies destinadas al uso y goce común, que pertenecerán en copropiedad a los dueños de los sitios o lotes resultantes de la subdivisión, loteo o urbanización.

Asimismo, los propietarios de inmuebles que constituyen un conjunto habitacional, comercial o industrial han podido y pueden establecer copropiedad sobre superficies destinadas al uso y goce común.

En ambos casos, la copropiedad sobre las superficies de uso común se registrará por esta ley.

Artículo 4°.- Los derechos de cada propietario sobre los terrenos, superficies y demás bienes comunes es inseparable del dominio, uso y goce del bien de su propiedad separada e independiente.

Sólo en conformidad a las disposiciones de esta ley se podrá dividir o cambiar el destino de los terrenos, superficies y demás bienes de uso común o terminar la comunidad sobre ellos.”.

La Comisión acordó dividir la votación de esta indicación, pronunciándose, en primer lugar, sobre el artículo 1° sugerido por la H.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Senadora señora Feliú y, posteriormente, sobre los artículos 2º, 3º y 4º propuestos en la indicación.

Respecto del artículo 1º planteado en la indicación, éste fue rechazado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo), Letelier y Ríos.

Cabe destacar que durante la discusión de esta indicación se reiteró por el señor Ministro de la Vivienda la idea que inspira la norma aprobada por la Comisión en el primer informe, que es la de que la ley de copropiedad inmobiliaria no se aplique a los predios rústicos regulados por el D.L. 3516, dado que este cuerpo legal dispone específicamente que los predios a que se refiere no pueden ser urbanos. Insistió en que se puede construir fuera de los límites urbanos, y por lo tanto quedar bajo el amparo de la ley de copropiedad inmobiliaria, pero de acuerdo al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, D.F.L. 458, que establece al efecto diversos requisitos para que se pueda construir un núcleo urbano, como son los de habilitar caminos de acceso, plantas de tratamiento de aguas, etc.

En relación con los artículos 2º, 3º y 4º propuestos por la referida indicación, ellos fueron rechazados con los votos en contra de los HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo) y Letelier. Se abstuvo el H. Senador señor Ríos, quien hizo presente que, a su juicio, -como ya había señalado en el primer informe- bastaría con los artículos de la indicación para que la ley pudiera ser perfectamente adecuada, dejando las otras materias que en ella se contemplan al reglamento; es decir, añadió, que le parecía que los artículos antes transcritos constituirían un avance desde el punto de vista del criterio que él mantiene en cuanto a que las leyes deben ser lo más breves que se pueda, dejando el detalle al reglamento.

En subsidio de la indicación número 2, ya rechazada, la H. Senadora señora Feliú formuló al artículo 1º las indicaciones 3, 4 y 5, que se detallan a continuación:

La indicación número 3 es para sustituir, en el inciso primero, la frase "unidades sobre las" por "inmuebles sobre los" y la expresión "los propietarios" por la palabra "ellos".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo), Letelier y Ríos, acordó acoger la indicación, pero modificándola en su primera parte, en el sentido de reemplazar en el inciso primero del artículo 1º la expresión "integrados por unidades" por "integrados por inmuebles divididos en unidades".

La indicación número 4 intercala, como inciso segundo, el siguiente:

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

“Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.”.

Fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, con igual votación a la señalada para la indicación anterior.

La indicación número 5 suprime el inciso final del artículo 1º, en discusión.

Fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo), Letelier y Ríos.

ARTICULO 2º

A este precepto se formularon las indicaciones números 6, 7, 8, 9, 10 y 11.

El artículo 2º define, en seis numerales, lo que para los efectos de esta ley se entenderá por:

- 1.- Condominios.
- 2.- Unidades
- 3.- Bienes de dominio común.
- 4.- Gastos comunes ordinarios.
5. Gastos comunes extraordinarios.
6. Copropietarios hábiles.

Nº 1.-

La indicación número 6, de la H. Senadora señora Feliú, suprime, en el N° 1 de este artículo, la frase: “los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio” y la coma (,) que la precede.

Esta indicación fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo), Letelier y Ríos.

La indicación número 7, de la H. Senadora señora Feliú, reemplaza, en la definición de Condominios Tipo A, la palabra “unidades” por “inmuebles

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

sobre los cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios”.

Esta indicación fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo), Letelier y Ríos.

Sin perjuicio de lo anterior, la Comisión, entendiendo que por el hecho de haberse formulado indicación a este número, dicha disposición se encontraba abierta al debate, acordó, a sugerencia del H. Senador señor Frei, agregar en la definición de los condominios Tipo A una coma (,), a continuación de la palabra "construcciones". El acuerdo fue adoptado por la mayoría de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Frei (don Arturo) Letelier y Ríos. El H. Senador señor Cooper se abstuvo, en razón de que, a su juicio, la única manera de introducir enmiendas a la norma aprobada en el primer informe era aprobar, con modificaciones, la indicación número 7.

N° 2.-

La indicación número 8, de la H. Senadora señora Feliú, sustituye, en el N° 2 del artículo en discusión, la definición de "Unidades", por la siguiente:

"Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo."

La indicación fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo), Letelier y Ríos.

N° 3.-

La indicación número 9, de la H. Senadora señora Feliú, reemplaza, en la letra b) de este número 3, contenido en el artículo 2° en discusión, las palabras "las unidades" por "los inmuebles".

La indicación fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo) Letelier y Ríos.

La indicación número 10, de la H. Senadora señora Feliú, suprime la letra e) de este número 3, contenida en el artículo 2° en discusión,.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Fue aprobada por mayoría de los miembros presentes de la Comisión. Votaron a favor los HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo) y Letelier, y en contra el H. Senador señor Ríos. Sin perjuicio de la aprobación anterior, la Comisión dejó constancia de que como consecuencia de esta modificación sería necesario eliminar la conjunción "y" que figura al final de la letra d) de este número y transformar en punto aparte (.), la coma (,) que la antecede, efectuando las demás adecuaciones formales pertinentes.

La indicación número 11, del H. Senador señor Sule, intercala, a continuación de la letra e) del número 3 del artículo 2º, en comento, la siguiente letra nueva:

"f) El subsuelo del o los terrenos en que se encuentra emplazado el condominio y las construcciones que en él autorice la Dirección de Obras de la Municipalidad respectiva."

La indicación fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Frei (don Arturo) Letelier y Ríos.

ARTICULO 3º

A este precepto se planteó la indicación número 12.

El artículo 3º dispone, en su inciso primero, que cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común.

En su inciso segundo estatuye que el derecho que corresponda a cada unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose, para fijarlo, al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

En su inciso tercero prescribe que los avalúos fiscales de las diversas unidades de un condominio deberán determinarse separadamente.

La indicación número 12, de la H. Senadora señora Feliú, intercala, en el inciso segundo, entre las palabras "fiscal" y "de", la expresión "o a la superficie".

La indicación número 12 fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ARTICULO 4º

A este artículo se presentaron las indicaciones números 13, 13 bis, 14 y 15.

El artículo 4º propuesto en el primer informe dispone textualmente:

"Artículo 4º.- La proporción en que cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad.

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

Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en la proporción que determine el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio."

La indicación número 13, de la H. Senadora señora Feliú, sustituye, en el inciso primero, la frase "atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad" por "debiendo ser coincidente con el porcentaje de sus derechos sobre los bienes de dominio común".

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 14, de la misma H. señora Senadora, reemplaza, en el inciso tercero, la frase "a la superficie" por "al porcentaje de derechos sobre los bienes comunes".

Las indicaciones números 13 y 14 fueron tratadas conjuntamente por la Comisión y rechazadas, con la misma votación registrada respecto de la indicación número 12 y como consecuencia del rechazo de la misma.

La indicación número 13 bis, del H. Senador señor Larraín, propone sustituir, en el inciso tercero del artículo en debate, la palabra "serán" por la frase "podrán ser, por acuerdo de la asamblea,".

Fue rechazada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 15, del H. Senador señor Lagos, intercala, como inciso quinto, el siguiente, nuevo:

"No obstante lo anterior, el Notario y/o Conservador de Bienes respectivo, deberá exigir con ocasión del traspaso del dominio, cesión de derechos, arrendamiento de la unidad, y en general, de todo acto en que deban intervenir por su investidura, el o los comprobantes, o en su defecto, un certificado del administrador del condominio, que acrediten el pago o cancelación oportuna de dichos gastos comunes a la fecha de autorizar y/o practicar la inscripción pertinente, circunstancia que el ministro de fe dejará testimonio en su actuación.".

La indicación número 15 fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

ARTICULO 5º

A este artículo se formularon las indicaciones números 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 24 bis.

El artículo 5º contenido en el primer informe dispone, en su inciso primero, que cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los diez días siguientes a la formulación de la respectiva cuenta. Añade que esta formulación se efectuará por escrito mediante comunicación dirigida a la respectiva unidad, salvo que el copropietario hubiere registrado un domicilio distinto en la administración del condominio, agregando que si incurriere en mora en el pago de la cuenta, se devengará el interés máximo convencional o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En su inciso segundo señala que el hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

En su inciso tercero establece que si el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador, con autorización previa del Comité de Administración, deberá proceder a la suspensión de dichos servicios respecto de las unidades cuyos copropietarios se encuentren en mora en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

En su inciso cuarto prescribe que si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica o de teléfonos, las empresas que proporcionen suministro de energía eléctrica o servicio telefónico, a requerimiento escrito del administrador, con autorización previa del Comité de Administración, y siempre que el reglamento de copropiedad así lo establezca, deberán suspender el servicio que proporcionen en un condominio respecto de aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.

En su inciso quinto estatuye que las normas de los incisos tercero y cuarto de este precepto se aplicarán en todos aquellos condominios en que sea posible la suspensión de los servicios respecto de cada unidad, sin afectar a la totalidad del condominio.

La indicación número 16, de la H. Senadora señora Feliú, sustituye el inciso primero por el siguiente:

“Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.”.

La indicación número 16 fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

La indicación número 17, de la misma H. señora Senadora, intercala, como inciso tercero, el siguiente, nuevo:

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

“Las empresas que proporcionen suministro de agua potable, gas, energía eléctrica, teléfono u otros servicios similares, no podrán suspender el servicio que proporcionen a un condominio determinado, sino respecto de aquellos copropietarios que se encuentren en mora en el pago de los gastos comunes, y aceptarán, en consecuencia, los pagos parciales que efectúe el administrador del condominio con imputación a unidades determinadas del condominio.”.

La indicación número 17 fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

La indicación número 18, del H. Senador señor Cooper, suprime el inciso tercero.

La indicación número 18 fue rechazada con los votos en contra de los HH. Senadores señores Mc Intyre y Ríos, y con el voto a favor de su autor, H. Senador señor Cooper.

La indicación número 19, del H. Senador señor Lagos, reemplaza el inciso tercero por el siguiente:

“Si el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de energía eléctrica, televisión por cable o antena televisiva comunitaria, gas, agua potable o de teléfonos que permitan la interrupción de estos servicios hacia las unidades, el reglamento de copropiedad podrá establecer que el administrador, con autorización previa del Comité de Administración, deberá proceder a la suspensión de dichos servicios respecto de las unidades cuyos propietarios se encuentren en mora ya sea, en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas de los gastos comunes, como también, en el enterar su cuota correspondiente en la constitución del fondo exigido en el artículo 7º, por un período superior a seis meses.”.

La indicación número 19 fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

La indicación número 20, del H. Senador señor Mc Intyre, sustituye los incisos tercero y cuarto por los siguientes:

“El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.”.

La indicación número 20 fue aprobada con los votos a favor de su autor, H. Senador señor Mc Intyre, y del H. Senador señor Ríos, y con la abstención del H. Senador señor Cooper.

La indicación número 21, del H. Senador señor Díez, reemplaza, en el inciso tercero, las frases finales “tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes”, por la siguiente: “las cuotas que el respectivo reglamento de copropiedad establezca”.

La indicación número 21 fue rechazada con los votos en contra de los HH. Senadores señores Mc Intyre y Ríos. El H. Senador señor Cooper se abstuvo.

La indicación número 22, del H. Senador señor Cooper, suprime el inciso cuarto.

La indicación número 22 fue rechazada con los votos en contra de los HH. Senadores señores Mc Intyre y Ríos, y con el voto a favor de su autor, H. Senador señor Cooper.

La indicación número 23, del mismo H. señor Senador, suprime el inciso quinto.

La indicación número 23 fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

La indicación número 24, de la H. Senadora señora Feliú, sustituye, en el inciso final, la expresión “tercero y cuarto” por “tercero, cuarto y quinto”.

En razón de ser una indicación de concordancia con la número 17, ya rechazada por la Comisión, la indicación 24 fue rechazada por la unanimidad

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

La indicación número 24 bis, del H. Senador señor Cantuarias, agrega en el inciso final del artículo 5º, en discusión, la siguiente frase: "y siempre que los gastos comunes se hayan determinado conforme a las normas establecidas en esta ley."

La Comisión, en atención a que previamente suprimió el inciso al que se formuló la indicación precedentemente transcrita, acordó rechazarla por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

ARTICULO 6º

A este artículo se formularon las indicaciones números 25, 26, 27, 28 y 28 bis.

El artículo 6º propuesto en el primer informe señala textualmente:

"El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos mensuales de gastos comunes por períodos anticipados y formular su cobro para su pago mensual anticipado, debiendo efectuar la correspondiente liquidación al término del siguiente período mensual, en relación con los gastos efectivamente producidos en el mes a que correspondió el cobro y a los pagos efectuados a cuenta de éstos.

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

La indicación número 25, de la H. Senadora señora Feliú, reemplaza la oración inicial del inciso primero "El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio.", por la siguiente: "La determinación y distribución de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea."

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Los representantes del Ejecutivo manifestaron su conformidad con la indicación pero hicieron presente la conveniencia, a su juicio, de agregar a la determinación y distribución también el cobro de los gastos comunes, a fin de dejar claramente establecido que las referidas materias serán de cargo del administrador del condominio.

Vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos, acordó aprobar la indicación número 25, con la modificación propuesta por los representantes del Ejecutivo.

La indicación número 26, de la H. señora Senadora antes referida, sustituye el inciso segundo por el siguiente:

“El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por la asamblea.”.

El H. Senador señor Ríos -acogiendo las ideas contenidas en la indicación- sugirió aprobarla, pero, con el objeto de hacerla más operativa, señaló que sería conveniente modificarla en el sentido de que la aprobación de los presupuestos estimativos de gastos comunes debería efectuarse por el Comité de Administración y no por la Asamblea, como plantea la indicación.

Vuestra Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos, acordó aprobar la indicación número 26, con la modificación propuesta por el H. Senador señor Ríos.

La indicación número 27, del H. Senador señor Díez, intercala, en el inciso segundo, a continuación de la expresión inicial “El administrador,”, la frase “si así lo establece el reglamento”.

La indicación número 27 fue aprobada con modificaciones, en el sentido de introducir la enmienda que propone al texto contenido en la indicación número 26, recién tratada y aprobada. Dicha aprobación fue acordada con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Mc Intyre, y con el voto en contra del H. Senador señor Ríos, quien fundamentó su voto negativo en que, a su juicio, la facultad de poder confeccionar presupuestos estimativos no debía contemplarse solamente para aquellos casos en que así lo establezca el reglamento, ya que ella indudablemente puede ayudar a hacer más eficiente el uso de los recursos y a programar planificadamente los gastos.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 28, de la H. Senadora señora Feliú, intercala, en el inciso tercero, entre los vocablos "notificación" y "de", las palabras "del requerimiento".

La indicación número 28 fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

La indicación número 28 bis, del H. Senador señor Cantuarias, suprime el punto final y agrega la frase "de acuerdo a lo establecido en esta ley."

La Comisión rechazó la indicación anteriormente transcrita, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

ARTICULO 7º

A este artículo se plantearon las indicaciones números 29 y 30.

El artículo 7º propuesto en el primer informe estatuye, en su inciso primero, que en la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Añade que este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo, no inferior al 5 por ciento ni superior al 10 por ciento, que la asamblea de copropietarios estime prudente fijar sobre el monto de los gastos comunes, sin que pueda exceder el total acumulado por este concepto, del equivalente a seis veces los gastos comunes ordinarios de un mes; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo 13.

En su inciso segundo establece que los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o en una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281, o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Agrega que esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso segundo del artículo 23.

La indicación número 29, de la H. Senadora señora Feliú, reemplaza, en el inciso primero, desde "En la administración de todo condominio" de la primera oración, hasta "los gastos comunes ordinarios de un mes;" de la

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

segunda oración, por lo siguiente: "Todo condominio deberá contar con un fondo común de reserva para financiar las reparaciones de los bienes de dominio común o gastos urgentes o imprevistos. Este fondo deberá equivaler, a lo menos, a seis veces los gastos comunes de un mes y se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que fije la asamblea de copropietarios;"

El H. Senador señor Ríos hizo presente que, si bien no concuerda plenamente con la indicación de la H. Senadora señora Feliú, en su opinión debería dejarse más libertad a los copropietarios en relación con el recargo a cobrar y que ello podría establecerse en una asamblea extraordinaria.

El H. Senador señor Mc Intyre manifestó que coincidía con lo expresado por el H. Senador señor Ríos, pero que no estaba de acuerdo en que lo relativo a esta materia fuera entregado a la determinación de la asamblea, sino que, a su juicio, ello debía estar contenido en el reglamento de copropiedad.

Por su parte, el H. Senador señor Cooper apuntó su opinión coincidente con la del H. Senador señor Ríos, y estimó que la resolución de este asunto debía ser entregado a la decisión de una asamblea extraordinaria.

De conformidad a lo expresado, la Comisión, con los votos a favor de los HH. Senadores señores Cooper y Ríos y con el voto en contra del H. Senador señor Mc Intyre, acordó aprobar la indicación número 29, con modificaciones, en los siguientes términos:

Reemplazar en el inciso primero del artículo 7° las expresiones: ", no inferior al 5 por ciento ni superior al 10 por ciento, que la asamblea de copropietarios estime prudente fijar sobre el monto de los gastos comunes, sin que pueda exceder el total acumulado por este concepto, del equivalente a seis veces los gastos comunes ordinarios de un mes;" por las siguientes: "sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios;"

La indicación número 30, del H. Senador señor Mc Intyre, suprime, en el inciso segundo, la frase "o en una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281,".

La indicación número 30 fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

ARTICULO 8°

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

A este artículo se formularon las indicaciones números 31, 32 y 33.

El artículo 8º contenido en el primer informe es del siguiente tenor :

"Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y sólo podrán enajenarse al propietario de la unidad a que han sido asignados.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9º.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurren las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14."

La indicación número 31, de la H. Senadora señora Feliú, lo sustituye por el siguiente:

"Artículo 8º.- Las subdivisiones y loteos que se lleven a cabo para dar origen a condominios, como asimismo las obras de urbanización y las construcciones que tengan este mismo fin, se regirán por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás normas complementarias de este texto legal."

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 31 fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

La indicación número 32, del H. Senador señor Mc Intyre, reemplaza la frase final del inciso primero "y sólo podrán enajenarse al propietario de la unidad a que han sido asignados" por "y sólo podrán enajenarse conjuntamente con la unidad a la que han sido asignados".

Vuestra Comisión, compartiendo la filosofía que inspiró la indicación precedentemente transcrita, tomó en consideración que también debe dejarse la posibilidad de que cuando se exceda la cuota mínima obligatoria de estacionamientos ellos puedan ser enajenados libremente. En razón de lo anterior, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, acordó aprobar, con modificaciones, la indicación número 32, en el sentido de sustituir el inciso primero del artículo 8º, en el cual recaía, por el siguiente:

"Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio."

La indicación número 33, del H. Senador señor Diez, suprime, en el último inciso, la frase "y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario", y agrega la siguiente oración final: "Respecto de los sitios de dominio exclusivo, éstos podrán subdividirse dando cumplimiento a lo dispuesto por el reglamento respectivo y cumpliendo con las normas regulatorias municipales y comunales."

Los representantes del Ejecutivo señalaron que la indicación no estaba de acuerdo con la inspiración del proyecto en razón de que si se permitía la subdivisión de los sitios de dominio exclusivo -como plantea la indicación- se podría desvirtuar el régimen de copropiedad que la iniciativa en estudio contempla.

En atención a lo expresado, la Comisión acordó, por la unanimidad de su miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos, rechazar la indicación número 33.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Además, y por la misma unanimidad, acordó introducir al artículo 8º una enmienda de adecuación, producto de la aprobación de la indicación que viene a continuación, como se explicará en seguida, consistente en suprimir la oración final del inciso segundo.

ARTICULO 9º

A este artículo se formularon las indicaciones números 34 y 35.

El artículo 9º contenido en el primer informe consta de tres incisos, del siguiente tenor:

"Artículo 9º.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. Tratándose de los condominios a que se refiere el Título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para la viviendas sociales.

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación."

La indicación número 34, de la H. Senadora señora Feliú, suprime los incisos primero y segundo.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La H. Senadora señora Feliú explicó que la razón de presentar esta indicación era de carácter técnico, en el sentido de que estimaba que la materia que trataba era propia de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y no de un proyecto de ley que se refiere a la copropiedad inmobiliaria, añadiendo que en su opinión bastaba con la referencia general que en el artículo 10 del proyecto en estudio se hace a la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Agregó, además, que las materias de los incisos primero y segundo del artículo en debate violentan las normas de la Constitución Política, específicamente las garantías referidas al dominio, establecidas en el N° 24 del artículo 19 de la Carta Fundamental, y que por ello, sin perjuicio de las indicaciones presentadas, formulaba expresa cuestión de constitucionalidad respecto de dichas normas.

El H. Senador señor Cooper anunció su voto a favor de la indicación en análisis, por compartir plenamente los argumentos expuestos por la H. Senadora señora Feliú, porque coincide con la aludida señora Senadora en considerar que las normas contenidas en dichas disposiciones serían contrarias a la Constitución Política.

La Comisión aprobó la indicación número 34, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 35, del H. Senador señor Mc Intyre, agrega al último inciso la siguiente oración final: "El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías."

La indicación número 35 fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

ARTICULO 12

A este artículo se plantearon las indicaciones números 36, 37 y 38.

El artículo 12 propuesto en el primer informe se refiere a las escrituras públicas mediante las cuales se transfiere el dominio de una unidad de un condominio y a las menciones que debe contener la inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad.

La indicación número 36, del H. Senador señor Lagos, lo reemplaza por el siguiente:

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad del condominio, deberán hacer referencia tanto al plano a que alude el artículo anterior como a lo exigido en el inciso quinto del artículo 4º. Con todo, en la escritura en que se transfiera por primera vez el dominio de una de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

Las inscripciones del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;
- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11;
- 6) La constancia a que alude el inciso quinto del artículo 4º, y
- 7) La firma del conservador."

Los representantes del Ejecutivo hicieron presente que la indicación contenía un elemento valioso como era el de agregar lo relativo a los derechos reales al inciso primero, sin perjuicio de señalar que en el resto del artículo estimaban adecuada la redacción contenida en el primer informe de la Comisión.

En razón de lo anterior, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos, aprobó con modificaciones la indicación número 36, incorporando además en ella lo propuesto en la indicación número 38, que se especifica más adelante. En dicho sentido acordó reemplazar el inciso primero del artículo 12, a que aludían las referidas indicaciones, por el siguiente, desechando el resto de la indicación número 36:

"Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10."

La indicación número 37, del H. Senador señor Mc Intyre, sustituye, en el inciso primero, la frase "de una unidad de un condominio" por "de una unidad perteneciente a un condominio".

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Esta indicación fue retirada por su autor, el H. Senador señor Mc Intyre.

La indicación número 38, del mismo H. señor Senador, sustituye, en el inciso primero, la coma (,) y la conjunción "y" que siguen a la expresión "artículo anterior", por un punto seguido (.), iniciando con mayúscula el resto del inciso.

La indicación número 38 fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos, en los términos señalados precedentemente al tratar la indicación número 36.

ARTICULO 13

A este artículo se formularon las indicaciones números 39, 40, 40 bis, 40 bis a, 40 bis b, 41, 42, 43 y 44.

El artículo 13 propuesto en el primer informe es del tenor siguiente:

"Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común, siempre que los emplee según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del artículo 2º. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención y conservación que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos, excepto respecto de terrazas comunes que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales."

La indicación número 39, del H. Senador señor Díez, reemplaza la oración inicial del inciso primero por la siguiente: "Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el Reglamento y a falta de disposición, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios."

La indicación número 39 fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

La indicación número 40, de la H. Senadora señora Feliú, sustituye, en el inciso segundo, las frases "refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del artículo 2º" por "refieren las letras c) y d) del número 3 del artículo 2º".

Esta indicación fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

Posteriormente vuestra Comisión acordó, por tratarse de la misma materia, tratar en conjunto las indicaciones números 40 bis, 40 bis a y 40 bis b, todas recaídas en el artículo 13 y presentadas por el H. Senador señor Cantuarias, que son del siguiente tenor:

La indicación número 40 bis, suprime en el inciso segundo la frase "a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º como asimismo los".

La indicación número 40 bis a, intercala en el inciso segundo, a continuación de "b", la expresión " del N° 3 del artículo 2º".

La indicación número 40 bis b, intercala, como incisos tercero y cuarto, a continuación de la segunda referencia a la "letra b", que figura en el inciso segundo, los siguientes:

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"Por unanimidad, los copropietarios podrán asignar el uso y goce gratuito de áreas comunes a uno o más copropietarios, para que en ella se constituyan bienes destinados al deporte y recreación para el uso exclusivo de los mismos. Las inversiones y gastos que se generan con motivo de tales construcciones, y en la mantención o reparación de ellas, serán de cargo de los copropietarios a quienes se les haya asignado dicho uso y goce exclusivo. Transcurridos 10 años desde su construcción, las inversiones pasarán a dominio de la comunidad, previo pago de una indemnización equivalente al valor que las inversiones tengan a esa fecha y de la cual se descontará un 5% por cada año de uso exclusivo."

Vuestra Comisión, teniendo presente que el espíritu que la ha animado ha sido el de flexibilizar en la mayor medida posible las disposiciones del proyecto, y considerando, además, que las normas deben ser de carácter general y no referidas a determinadas actividades, acordó, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, rechazar las indicaciones números 40 bis, 40 bis a y 40 bis b.

La indicación número 41, del H. Senador señor Lagos, intercala, en el inciso segundo, entre las palabras "la letra d)" y "del artículo 2º", la expresión "del número 3".

La indicación número 41 fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Mc Intyre y Ríos.

La indicación número 42, del H. Senador señor Mc Intyre, intercala, en el inciso segundo, después del primer punto seguido (.), la siguiente oración: "La duración de estos derechos no podrá pasar de cinco años, sin perjuicio de que puedan volver a ser contratados."

Esta indicación fue retirada por su autor, H. Senador señor Mc Intyre.

La indicación número 43, de la H. Senadora señora Feliú, suprime, en el inciso segundo, la frase final "excepto respecto de terrazas comunes que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior" y la coma (,) que la precede.

Fundamentando su indicación, la H. Senadora señora Feliú señaló que el artículo como estaba aprobado posibilitaba abusos, ya que podría haber copropietarios que haciendo uso exclusivo de ciertos bienes, posteriormente imputaran los gastos que ellos demandaban a la comunidad, con lo cual se le estaría produciendo un perjuicio a la misma.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Los representantes del Ejecutivo expresaron que encontraban razonable la indicación en discusión, pero que era necesario contemplar una norma de este tipo ya que si no se incluía podía perjudicarse a muchos copropietarios, puesto que si no se reparan terrazas que sirven de techo, se los está perjudicando a todos. En razón de lo anterior sugirieron aprobar, con modificaciones, la indicación planteada por la H. Senadora señora Feliú, en el sentido de eliminar también la expresión "y conservación" que figura a continuación de las palabras "gastos de mantención" en el inciso segundo del artículo 13, en debate, a fin de dejar claramente establecido que los gastos de mantención serán de cargo del copropietario que tenga asignado en uso y goce exclusivo un bien común, pero que los gastos de reparación serán de cargo de todos los copropietarios.

En consideración a los argumentos anteriores, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, acordó aprobar la indicación número 43, con modificaciones, en el sentido de eliminar, además, la expresión "y conservación" que figura en el inciso segundo del artículo 13.

La indicación número 44, del H. Senador señor Sule, intercala, como inciso tercero, el siguiente, nuevo:

"El reglamento de esta ley fijará plazo, condiciones o modalidades para ratificar, corregir o regular pagos por los actos que importen asignación de uso y goce exclusivo de bienes a que se refiere este artículo a uno o más copropietarios."

La indicación precedentemente transcrita fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

ARTICULO 14

A este artículo se plantearon las indicaciones números 45, 46 y 47.

El artículo 14 contenido en el primer informe consta de cinco incisos del siguiente tenor :

"Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a) y b) del número 3 del artículo 2º.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del artículo 2º, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios.

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

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

La indicación número 45, de la H. Senadora señora Feliú, reemplaza por coma (,) el punto final (.) del inciso segundo y agrega a continuación la siguiente frase: "mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías."

La Comisión aprobó esta indicación por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, por estimar que contribuye al perfeccionamiento de la norma en que recae.

La indicación número 46, de la misma H. señora Senadora, sustituye el inciso tercero por el siguiente:

"Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse los bienes de dominio común a que se refieren las letras c) y d) del número 3 del artículo 2º, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios."

La antedicha indicación fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, en razón de haberse rechazado antes la indicación número 40, relacionada con la que se analiza, de la misma señora Senadora.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 47, de la referida H. señora Senadora, reemplaza, en el inciso quinto, la frase "las variaciones a los porcentajes en los derechos" por "los nuevos porcentajes de los derechos", o, en subsidio, por "las variaciones de los porcentajes de los derechos".

Vuestra Comisión aprobó la indicación anterior por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, por estimar más apropiada la redacción propuesta por la H. Senadora señora Feliú en el sentido de que la constancia a que se refiere el inciso quinto del artículo 14 diga relación con "los nuevos porcentajes de los derechos".

ARTICULO 15

A este artículo se presentó la indicación número 48.

El artículo 15 propuesto en el primer informe establece que para cambiar el destino de una unidad se requiere que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga el permiso de la Dirección de Obras y el acuerdo previo de la asamblea.

La indicación número 48, del H. Senador señor Lagos, lo sustituye por el siguiente:

"Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea según lo prevenido en el inciso tercero del artículo 19."

La indicación número 48 fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, en atención a que consideró innecesario reiterar que el acuerdo respecto del cambio de destino debe obtenerse en asamblea extraordinaria, con los quórum que al efecto se exigen para la celebración de sesiones y adopción de acuerdos, dado que es una de las materias que la iniciativa ya contempla que sea tratada en una asamblea con este carácter.

ARTICULO 16

A este artículo se formuló la indicación número 49.

El artículo 16 propuesto en el primer informe señala textualmente:

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley."

La indicación número 49, de la H. Senadora señora Feliú, suprime el inciso tercero.

Esta indicación fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, quienes estimaron preferible mantener la norma del inciso tercero del artículo 16 del proyecto -que perfecciona una disposición que aunque actualmente existe en la ley ha resultado de difícil aplicación por la forma en que está planteada- ya que así quedan mejor resguardados los derechos de los particulares que compran un bien raíz sin terminar, puesto que consideraron que la norma impide, en este caso, modificaciones unilaterales a los condominios en etapa de proyecto o de construcción.

ARTICULO 17

A este artículo se plantearon las indicaciones números 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 y 60.

El artículo 17 contenido en el primer informe es del tenor siguiente:

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

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

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Cambio de destino de las unidades del condominio.
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

de Administración.

9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 25 bis.

Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación escrita, con la firma de los copropietarios, cuyos votos se habrían requerido para adoptar el acuerdo respectivo en sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios, según lo dispuesto en el artículo 19. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses."

La indicación número 50, del H. Senador señor Lagos, reemplaza, en el inciso cuarto, la palabra "veinte" por "quince".

Esta indicación fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 51, del H. Senador señor Díez, suprime, en el inciso cuarto, la frase "asuntos y adoptarse acuerdos relacionados directamente con".

La Comisión aprobó esta indicación, por la misma unanimidad señalada respecto de la indicación anterior.

La indicación número 52, del H. Senador señor Sule, agrega, en punto seguido (.) al número 4 del inciso quinto, la siguiente oración: "Con

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

todo, no podrán ser objeto de enajenación, arrendamiento o la constitución de gravámenes los bienes contemplados en la letra c) del N° 3 del artículo 2° de la presente ley.”.

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, rechazó la indicación número 52, por estimar que es contradictoria con otras disposiciones del proyecto.

La indicación número 53, del H. Senador señor Lagos, intercala, en el número 5 del inciso quinto, entre las palabras “demolición,” y “rehabilitación”, la expresión “derribamiento de árboles,”.

Puesta en votación la indicación se registró un voto a favor, del H. Senador señor Letelier, un voto en contra, del H. Senador señor Cooper, y una abstención, del H. Senador señor Ríos.

Repetida la votación de acuerdo a lo prescrito por el artículo 178 del Reglamento de la Corporación, la indicación fue rechazada por dos votos contra uno. Votaron en contra los HH. Senadores señores Cooper y Ríos, y a favor el H. Senador señor Letelier.

La indicación número 54, de la H. Senadora señora Feliú, agrega al número 10 del inciso quinto la siguiente frase final: “y establecer subadministraciones en un mismo condominio”.

Esta indicación fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

- - -

La indicación número 55, del H. Senador señor Sule, consulta, a continuación del número 10 del inciso quinto, el siguiente número nuevo:

“...- La designación de administrador o su remoción si fuere necesario.”.

La indicación número 55 fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, quienes estimaron que el procedimiento contemplado en el proyecto es más ágil.

- - -

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 56, del H. Senador señor Mc Intyre, sustituye, en el inciso sexto, la expresión "en los números 2, 4, 5 y 6" por "en los números 2, 3, 4, 5 y 6".

Esta indicación fue rechazada por la misma unanimidad señalada respecto de la indicación anterior.

La indicación número 57, del H. Senador señor Lagos, reemplaza la tercera oración del inciso sexto por la siguiente: "La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación escrita, ya sea con la firma de los copropietarios dentro del plazo mínimo de diez días hábiles, la que también se presumirá, salvo prueba en contrario, por el silencio de los copropietarios dentro del mismo término, cuyos votos se habrían requerido para adoptar el acuerdo respectivo en sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios según lo dispuesto en el artículo 19."

Esta indicación fue rechazada por la misma unanimidad consignada respecto de las dos indicaciones precedentes.

La indicación número 58, de la H. Senadora señora Feliú, sustituye, en la tercera oración del inciso sexto, las frases "escrita, con la firma de los copropietarios, cuyos votos se habrían requerido para adoptar el acuerdo respectivo en sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios, según lo dispuesto en el artículo 19." por "por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio."

Fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, quienes fueron de opinión que la indicación perfecciona el proyecto y clarifica el porcentaje con que deben aprobarse las consultas por escrito,

La indicación número 59, del H. Senador señor Díez, intercala, en la tercera oración del inciso sexto, entre las expresiones "con la firma" y "de los copropietarios", la frase "autorizada ante notario".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, rechazó esta indicación.

La indicación número 60, del H. Senador señor Díez, suprime, en la cuarta oración del inciso sexto, las frases "debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura" y la coma (,) que las precede.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Esta indicación fue rechazada por igual unanimidad a la registrada respecto de la indicación anterior.

ARTICULO 18

A este artículo se formularon las indicaciones números 61, 62, 63, 64 y 65.

El artículo 18 propuesto en el primer informe es del siguiente tenor:

"Artículo 18.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. Si la citación se hiciere en virtud de resolución judicial, deberá notificarse en la forma prescrita en la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

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

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

La indicación número 61, del H. Senador señor Díez, suprime, en la primera oración del inciso primero, la frase "con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince" y la coma (,) que la precede, e intercala en este lugar la siguiente oración: "Sin perjuicio de esta citación personal, se publicitarán avisos en lugares comunes con la misma anticipación, señalando día, hora y lugar en que la asamblea se llevará a efecto."

La Comisión, teniendo presente que el requisito de publicidad que agrega la indicación podría ser de difícil prueba y, en tal evento, prestarse para posibles impugnaciones de la citación a asamblea, acordó rechazarla por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 62, de la H. Senadora señora Feliú, suprime la última oración del inciso primero, que se inicia con las palabras "Si la citación se hiciere...".

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 63, de S.E. el Presidente de la República, reemplaza la última oración del inciso primero, por la siguiente: "El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados."

La indicación número 64, de la H. Senadora señora Feliú, intercala, a continuación del inciso primero, como inciso segundo nuevo, el siguiente:

"Para estos efectos el administrador deberá mantener un registro al día de los copropietarios y de sus domicilios."

Dado que en lo sustancial las indicaciones recién transcritas contienen ideas similares, que perfeccionan el proyecto, la Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, acordó aprobar las indicaciones números 62, 63 y 64, con la redacción de la indicación número 63.

La indicación número 65, de la H. Senadora señora Feliú, sustituye, en el inciso segundo, la frase "acuerde otro lugar" por la siguiente: "o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna".

Esta indicación fue aprobada con la misma unanimidad aludida respecto de las tres anteriores.

El H. Senador señor Ríos dejó constancia de que a su juicio, debe entenderse que el plazo de cinco días mencionado en el primer inciso del artículo 18 debe contarse desde la fecha de recepción de la carta certificada.

ARTICULO 19

A este artículo se plantearon las indicaciones números 66, 66 bis, 67, 68, 69, 70 y 71.

El artículo 19 propuesto en el primer informe señala textualmente:

"Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez para que adopte las medidas conducentes. Se procederá en este caso con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión se aplicará lo dispuesto en el Título III de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local."

La indicación número 66, del H. Senador señor Cooper, reemplaza el inciso cuarto por el siguiente:

"Con todo, las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común o en el cambio de destino de las unidades del condominio, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios."

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El autor de la indicación explicó que ella obedecía a la necesidad de proteger el derecho de propiedad de quien pudiera verse afectado en su privacidad y tranquilidad por un cambio de destino no deseado ni contemplado al momento de la adquisición del bien raíz.

Los representantes del Ejecutivo hicieron presente que les parece necesario, por su trascendencia, que el quórum exigido para la aprobación del cambio de destino sea el de una mayoría muy importante, agregando que tal requisito se cumpliría con las disposiciones contempladas en el proyecto, que junto con proteger adecuadamente a la mayoría otorgan la flexibilidad necesaria para decidir el cambio de destino, si así lo quiere una cantidad suficientemente representativa de los copropietarios.

La indicación número 66 fue aprobada, con una enmienda de redacción, según se explicará a propósito de la indicación número 67, con los votos favorables de su autor y del H. Senador señor Letelier. Votó en contra el H. Senador señor Ríos.

La indicación número 66 bis, del H. Senador señor Cantuarias, intercala, en el inciso cuarto, a continuación de la frase "bienes de dominio común", la siguiente: "y para acordar gastos e inversiones extraordinarios que excedan, en el período señalado en el artículo 17 N° 9, de 50 U.F."

Esta indicación fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, por estimar que la norma contenida en el proyecto se adecua en mejor forma a la realidad de los diferentes condominios.

La indicación número 67, de la H. Senadora señora Feliú, sustituye, en el inciso cuarto, la frase "la asistencia de la unanimidad" por "la asistencia de la totalidad".

La Comisión aprobó la indicación por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, con una modificación consistente en introducir la enmienda que ella plantea en la indicación número 66.

La indicación número 68, del H. Senador señor Urenda, reemplaza, en la primera oración del inciso quinto, la frase "media hora ni superior a seis horas" por "uno ni superior a tres días".

Esta indicación fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 69, de la H. Senadora señora Feliú, suprime el inciso final.

La Comisión rechazó esta indicación, con igual votación a la consignada respecto de la indicación anterior.

La indicación número 70, de S.E. el Presidente de la República, sustituye el inciso final por el siguiente:

“Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 31.”.

La Comisión aprobó esta indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 71, del H. Senador señor Díez, agrega el siguiente inciso nuevo:

“En el caso de condominios nuevos parcialmente vendidos, la vendedora no podrá representar a más del 50% de los copropietarios, cualquiera sea la proporción de inmuebles que aún mantenga en su poder o los mandatos obtenidos.”.

La indicación número 71 fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, en atención a que la materia a que se refiere quedaría salvada con la aprobación de las indicaciones números 96 bis y 97 bis, que se tratarán más adelante.

ARTICULO 20

A este artículo se formularon las indicaciones números 72, 73, 74, 75 y 76.

El artículo 20 propuesto en el primer informe es del siguiente tenor:

"Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios hábiles serán considerados para determinar las asistencias a las asambleas y sólo ellos podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario hábil tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

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

De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración."

La indicación número 72, del H. Senador señor Urenda, suprime, en el inciso primero, la frase final "siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido" y la coma (,) que la precede.

La indicación número 73, del H. Senador señor Lagos, reemplaza la frase final del inciso primero, que dice "siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido" por la siguiente: "a la fecha de celebrarse la junta respectiva o la consulta de que trata el inciso sexto del artículo 17".

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 74, del H. Senador señor Urenda, suprime la primera oración del inciso segundo, que se inicia con las palabras "Sólo los copropietarios" y termina con la expresión "exige unanimidad".

La indicación número 75, del H. Senador señor Lagos, sustituye la primera oración del inciso segundo por las siguientes: "Sólo los copropietarios hábiles o sus correspondientes representantes serán considerados para determinar las asistencias a las asambleas de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias donde la presente ley exige unanimidad. Sin embargo, sólo los copropietarios hábiles, en forma personal podrán optar a cargos de representación de la comunidad."

La indicación número 76, del H. Senador señor Díez, reemplaza, en el inciso sexto, la expresión "números 1, 3, 4, 5, 6 y 7" por "números 1, 3, 4, 6 y 7".

La Comisión acordó tratar en conjunto las indicaciones formuladas al artículo 20, las que rechazó por estimar que no contribuyen a enriquecer el texto aprobado en el primer informe.

Los acuerdos fueron adoptados, en el caso de las números 72, 73, 74 y 75, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, y en lo que dice relación con la indicación número 76, por dos votos en contra, de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y uno a favor, del H. Senador señor Ríos.

El H. Senador señor Cooper dejó constancia, en relación con el inciso quinto del artículo 20, de que entiende que el espíritu de la ley es el de que los propietarios que lo deseen puedan obtener con la mayor facilidad copias de las actas en que consten los acuerdos de la asamblea, debiendo en consecuencia adoptarse las medidas pertinentes para ello.

ARTICULO 21

A este artículo se presentaron las indicaciones números 77, 78, 79, 80, 81, 82 y 83.

El artículo 21 contenido en el primer informe dispone que la asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. Agrega que el Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Señala, además, que sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. También dispone que el Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por el Comité de Administración. Agrega que las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Expresa, finalmente, que para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

La indicación número 77, del H. Senador señor Urenda, intercala, a continuación de la frase inicial "La asamblea de copropietarios en su primera sesión ", entre comas (,), la expresión "la que tendrá el carácter de extraordinaria".

Fue rechazada por dos votos contra uno. Votaron en contra los HH. Senadores señores Cooper y Ríos, quienes sostuvieron que no les parecía necesario otorgar el carácter de extraordinaria a la primera asamblea de copropietarios, y a favor el H. Senador señor Letelier, quien adujo que por la importancia de la materia le parecía conveniente otorgarle tal carácter a dicha asamblea.

La indicación número 78, del H. Senador señor Díez, sustituye en la primera oración las frases "que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deben ser materia de asamblea extraordinaria", por las siguientes: "que ejecutarán las decisiones de la asamblea con las facultades que se le otorguen en el reglamento de copropiedad".

Fue rechazada por dos votos contra uno. Votaron en contra los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y a favor el H. Senador señor Ríos.

La indicación número 79, del H. Senador señor Mc Intyre, suprime la cuarta oración, que dice "El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por el Comité de Administración."

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 79 fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 80, de S.E. el Presidente de la República, reemplaza la cuarta oración por la siguiente: "El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por dicho Comité."

Esta indicación fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, por estimar adecuado el sistema propuesto por el Ejecutivo al establecer que las multas deben estar contempladas en el reglamento de copropiedad, dado que éste es ley para las partes. En atención a lo anterior, aprobó con posterioridad la indicación número 83, que se inspira en el mismo principio.

Las indicaciones números 81 y 82, de la H. Senadora señora Feliú y del H. Senador señor Urenda, respectivamente, suprimen, en la cuarta oración, las frases "como asimismo imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por el Comité de Administración" y la coma que la precede.

Fueron rechazadas por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 83, del H. Senador señor Lagos, reemplaza la frase "como asimismo imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley," por la siguiente: "como asimismo imponer la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley,".

Como ya se explicó al tratar la indicación número 80, fue aprobada, con la redacción de esa, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, por entenderla subsumida en aquella.

ARTICULO 22

A este artículo se formularon las indicaciones números 84 y 85 bis.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El artículo 22 aprobado en el primer informe expresa en su primer inciso que todo condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios y su nombramiento deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración, en su caso. Agrega que copia autorizada de esta acta deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. Además dispone que el administrador no podrá integrar el Comité de Administración.

En su inciso segundo establece que el administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea y podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

La indicación número 84, del H. Senador señor Díez, intercala, en el inciso primero, a continuación de la frase inicial "Todo condominio será administrado", la frase "con las facultades que disponga el reglamento respectivo,", precedida de una coma (,).

Esta indicación fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, con una modificación consistente en agregar, a sugerencia del H. Senador señor Letelier, las palabras "de copropiedad" después del término "reglamento".

La indicación número 85 bis, del H. Senador señor Larraín, agrega el siguiente inciso final al artículo 22:

"El contrato por el cual preste sus servicios el administrador, aún cuando éstos sean remunerados, se sujetará al Código Civil."

Fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

ARTICULO 23

A este artículo se plantearon las indicaciones números 86 y 87.

El artículo 23 propuesto en el primer informe es del siguiente tenor:

"Artículo 23.- Corresponderá al administrador cuidar y vigilar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad. Le corresponderán, asimismo, las funciones y facultades que se establezcan en el reglamento de esta ley, en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios.

El administrador deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro o una cuenta de aquellas a que se refiere la ley N° 19.281, exclusiva del condominio, sobre la que podrá girar, sin perjuicio de que la asamblea acuerde que un miembro del Comité de Administración firme conjuntamente con aquél. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente."

La indicación número 86, del H. Senador señor Mc Intyre, suprime, en el inciso primero, la expresión "y vigilar".

La indicación número 87, del H. Senador señor Mc Intyre, suprime, en el inciso segundo, la frase "o una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281".

Las indicaciones números 86 y 87 fueron aprobadas por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

ARTICULO 24

A este precepto se plantearon las indicaciones números 88 y 89.

El artículo 24 contenido en el primer informe consta de

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

dos incisos. El primero de ellos prescribe que mientras se proceda al nombramiento de administrador, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

El segundo inciso señala que en caso de desacuerdo o negligencia para designar administrador, éste será designado por el tribunal, a petición de cualquiera de los copropietarios. Añade que se procederá, en este caso, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. Agrega que a las resoluciones que se dicten en esta gestión serán aplicables las normas del Título III de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local.

La indicación número 88, de S.E. el Presidente de la República, suprime el inciso segundo.

Fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, en virtud de la aprobación de la indicación número 89, que se explicará en seguida.

La indicación número 89, de la H. Senadora señora Feliú, suprime las dos últimas oraciones del inciso segundo, que comienzan con las palabras "Se procederá" y terminan con "juzgados de policía local."

La indicación número 89 fue aprobada por la misma unanimidad registrada respecto de la inmediatamente anterior.

ARTICULO 25

A este artículo se formuló la indicación número 90.

El artículo 25 propuesto en el primer informe dispone que el reglamento de copropiedad podrá establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Añade que para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. Agrega que el reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

La indicación número 90, de la H. Senadora señora Feliú, intercala, entre las palabras "copropiedad" y "podrá", la frase "o la asamblea".

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, por ser de concordancia con la indicación número 54, de la misma señora Senadora, previamente aprobada por la Comisión.

ARTICULO 27

A este artículo se formularon las indicaciones números 91, 92, 93, 94, 95 y 96.

El artículo 27 contenido en el primer informe es del siguiente tenor:

"Artículo 27.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º;

e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común y a la aplicación de multas por incumplimiento de obligaciones;

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

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

h) Fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración;

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

i) Establecer las características de las actas y acuerdos, tanto de las reuniones ordinarias como de las extraordinarias y época para la celebración de las primeras, así como la forma de dejar de manifiesto el cumplimiento de las normas de quórum, y

j) En general, determinar su régimen administrativo."

Letra b)

La indicación número 91, del H Senador señor Mc Intyre, suprime la letra b).

Fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, quienes estimaron que contribuye a favorecer la convivencia armónica de los copropietarios mantener en la iniciativa una norma que permita que ellos se impongan ciertas limitaciones en el reglamento de copropiedad.

Letra e)

La indicación número 92, del H. Senador señor Lagos, reemplaza la letra e) por la siguiente:

"e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común y a la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º."

Esta indicación fue aprobada, con modificaciones, de la forma que se señalará en su oportunidad, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 93, del H. Senador señor Urenda, suprime, en la letra e), la frase "y a la aplicación de multas por incumplimiento de obligaciones".

Fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, por ser contradictoria con la letra e) de este artículo, aprobada inmediatamente antes.

letra h)

La indicación número 94, del H. Senador señor Díez, agrega a esta letra la siguiente expresión final: "y del Administrador".

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

letra i)

La indicación número 95, de la H. Senadora señora Feliú, la sustituye por la siguiente:

“i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19.”.

Fue aprobada con la unanimidad consignada respecto de la indicación anterior, por estimar la Comisión que contribuye a perfeccionar la norma.

- - -

La indicación número 96, de la H. Senadora señora Feliú, intercala, a continuación de la letra i), la siguiente letra nueva:

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

Esta indicación se aprobó con la misma unanimidad registrada respecto de la precedente.

- - -

ARTICULO 28

A este artículo se planteó la indicación número 96 bis.

El artículo 28 aprobado en el primer informe dispone, en su primer inciso, que el primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Agrega que este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

En su segundo inciso dispone que los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del primer reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el Tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 31 y 32 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas, dentro del plazo de cinco años contados desde la inscripción de dicho reglamento de copropiedad en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Preceptúa que la acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. Finaliza señalando que en todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

La indicación número 96 bis, del H. Senador señor Cantuarias, suprime el inciso segundo del artículo 28.

Esta indicación fue analizada por la Comisión en conjunto con la indicación número 97 bis, del mismo señor Senador, formulada al artículo 29, puesto que están estrechamente vinculadas, acordándose la aprobación de ambas, como se detallará.

La indicación número 96 bis fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, quienes estimaron preferible no limitar sólo al primer reglamento de copropiedad los derechos de los copropietarios que se sientan afectados por sus disposiciones para instar por su modificación o sustitución, optando por establecer como permanente el derecho de los copropietarios para demandar en caso de sentirse perjudicados, que es el objetivo perseguido por el autor de las indicaciones al suprimir el inciso segundo del artículo 28 en la primera indicación y luego consultarlo como artículo 29 bis en la segunda, suprimiendo el requisito de que se trate del primer reglamento.

ARTICULO 29

A este artículo se plantearon las indicaciones números 96 bis a, 97 y 97 bis.

El artículo 29 propuesto en el primer informe expresa textualmente:

“Artículo 29.- El reglamento de copropiedad a que se refiere el artículo precedente se mantendrá vigente mientras los copropietarios reunidos en asamblea no acuerden su modificación o sustitución, debiendo observarse al respecto las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En la modificación del reglamento de copropiedad que acuerden los copropietarios, se podrán exigir mayorías superiores a las señaladas en el artículo 19 para reunirse válidamente o para adoptar acuerdos sobre diversas materias relativas a la administración del condominio.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.”.

La indicación número 96 bis a, del H. Senador señor Cantuarias, sustituye el inciso primero por el siguiente:

“Artículo 29.- Una vez enajenadas el 75 % de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente.”.

Fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 97, de la H. Senadora señora Feliú, suprime el inciso segundo.

Fue aprobada por la unanimidad antes señalada respecto de la indicación precedente, por ser concordante con la indicación número 95, aprobada en igual forma, en el sentido de que los quórum necesarios tanto para sesionar como para adoptar acuerdos no sean otros que los señalados en el artículo 19.

La indicación número 97 bis, del H. Senador señor Cantuarias, propone consultar como artículo 29 bis el inciso segundo del artículo 28, suprimiendo la palabra “primer” y la frase que se inicia “dentro del plazo de cinco años” hasta “Bienes Raíces”.

Como ya se explicó al tratar la indicación número 96 bis, fue aprobada por la Comisión. El acuerdo se adoptó por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

ARTICULO 30

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

A este artículo se plantearon las indicaciones números 98, 99, 100, 101, 102, 103 y 104.

El artículo 30 propuesto en el primer informe, que se transcribe a continuación, es del siguiente tenor:

"Artículo 30.- Para los efectos de la presente ley, se entenderá por ejercicio abusivo de los derechos emanados del régimen de copropiedad inmobiliaria, el que contraríe la buena fe, la moral y las buenas costumbres o el que exceda las finalidades inherentes al respectivo derecho, tanto en lo relativo a las unidades como a los bienes comunes del condominio, por parte de los copropietarios, arrendatarios o de cualquier persona a quien el copropietario conceda el uso o goce de su unidad, así como de los órganos instituidos en este cuerpo legal.

En virtud de lo dispuesto en el inciso anterior, las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

El copropietario no podrá arrendar o ceder el uso de su unidad ni permitir el uso de bienes comunes, a personas de notoria mala conducta.

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

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

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

este último de repetir contra el infractor."

La indicación número 98, de la H. Senadora señora Feliú, reemplaza el inciso primero por el siguiente:

"Artículo 30.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio."

La autora de la indicación explicó que el inciso propuesto en el primer informe contiene conceptos cambiantes en el tiempo, de difícil apreciación y de interpretación subjetiva, por lo que propone una norma general que le parece más adecuada, dado que lo importante es evitar que los derechos de las personas sean perturbados.

La Comisión, coincidiendo con la opinión de la H. Senadora señora Feliú, aprobó la indicación, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 99, de la misma H. señora Senadora, suprime, en el inciso segundo, la frase inicial "En virtud de lo dispuesto en el inciso anterior,"; inicia con mayúscula la oración que la sigue, e intercala una coma (,) entre la palabra "descanso" y la conjunción "ni".

Por la misma unanimidad consignada respecto de la anterior, y por tratarse de una enmienda de concordancia, la Comisión aprobó la indicación número 99.

La indicación número 100, del H. Senador señor Diez, suprime, en el inciso segundo, las frases finales "ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes".

La Comisión, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, rechazó la indicación antes transcrita, en atención a que considera que uno de los problemas que se presenta en los condominios es precisamente el de los ruidos molestos en horas inoportunas, por lo que parece preferible mantener la norma del primer informe.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 101, de la H. Senadora señora Feliú, suprime el inciso tercero.

Fue rechazada por la misma unanimidad consignada respecto de la indicación anterior.

La indicación número 102, del H. Senador señor Diez, sustituye el inciso tercero por el siguiente:

“El copropietario no podrá permitir el uso de bienes comunes a terceros ajenos.”.

Esta indicación fue rechazada con la unanimidad ya aludida en las dos indicaciones precedentes, en atención a que la Comisión es de opinión de que tales materias deben ser resueltas por los copropietarios en los respectivos reglamentos de copropiedad.

Las indicaciones números 103 y 104, de la H. Senadora señora Feliú y del H. Senador señor Lagos, respectivamente, suprimen el inciso quinto.

Fueron rechazadas por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, quienes estimaron conveniente mantener el inciso final del artículo 30, puesto que el objetivo de esa norma es incentivar a los propietarios a preocuparse, no obstante estar los arrendatarios de los inmuebles de su dominio al día en el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, de que no se constituyan en una molestia e incomodidad para los demás habitantes del condominio.

ARTICULO 31

A este artículo se formularon las indicaciones números 105, 105 bis, 106, 107, 108, 109, 110, 111 y 112.

El artículo 31 propuesto en el primer informe establece que las infracciones de esta ley, de su reglamento y de los reglamentos de copropiedad y las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, como asimismo lo concerniente al cobro de gastos comunes, serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades necesarias para la resolución de estas controversias, pudiendo declarar la nulidad de los acuerdos adoptados con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad; citar a

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

asamblea, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere; exigirle al administrador rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle las sanciones indicadas en el inciso final del artículo anterior; remover al administrador en caso de incumplimiento grave de sus obligaciones y, en general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios.

La indicación número 105, de S.E. el Presidente de la República, lo reemplaza por el siguiente:

“Artículo 31.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N°18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso segundo, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 30.

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

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

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

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

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

El H. Senador señor Letelier hizo presente que la Asociación de Jueces de Policía Local había manifestado reparos al artículo 31 propuesto en el primer informe, entre los cuales mencionó la inquietud que les provoca la amplia competencia que se les otorga por el artículo 31, señalando que sostienen que están, por un lado, sometidos a gran sobrecarga de trabajo, y que carecen, por otro, de los medios necesarios para hacerse cargo de los juicios ejecutivos sobre cobro de gastos comunes. Añadió que también es motivo de preocupación para los Jueces de Policía Local la circunstancia de ser llamados a resolver los conflictos que la norma enumera luego de haber tenido, por imperativo del mismo precepto, que citar la asamblea de copropietarios y presidirla.

Señaló que, por lo expuesto, el Ejecutivo ha planteado una indicación que, entre otras cosas, elimina lo relativo al cobro de los gastos comunes de la competencia que se asigna a los Jueces de Policía Local, estableciendo, además, que será un notario quien estará presente en la asamblea en su calidad de ministro de fe, y consagrando un procedimiento simplificado respecto de la notificación de la citación.

El H. Senador señor Ríos hizo notar que en algunas localidades no hay Jueces de Letras sino sólo Jueces de Policía Local, por lo que, a su juicio, la indicación debía aprobarse con una enmienda consistente en establecer que en aquellas comunas donde no existe Juez de Letras se pueda ocurrir al Juez de Policía Local.

En razón de lo anterior propuso dividir la votación de la indicación número 105, pronunciándose separadamente respecto del inciso final del artículo 31 que la indicación propone.

Puesta en votación la indicación número 105 sin el inciso final del texto que se propone para el artículo 31, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

Posteriormente se votó la sugerencia del H. Senador señor Ríos en orden a establecer, en el inciso final del artículo 31, que en aquellas comunas donde no exista Juez de Letras se pueda ocurrir ante el Juez de Policía Local.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La enmienda propuesta fue rechazada por dos votos contra uno. Votaron en contra los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y a favor el H. Senador señor Ríos.

Por último, con una votación inversa a la precedentemente señalada, fue aprobado el inciso final del artículo 31 planteado en la indicación número 105.

La indicación número 105 bis, del H. Senador señor Larraín, sustituye el artículo 31 por el siguiente:

“Artículo 31.- Los jueces de policía local conocerán, de conformidad al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, de las siguientes materias relativas a la aplicación de esta ley:

1º) Las infracciones a esta ley, a su reglamento o a los reglamentos de copropiedad, en que incurran el administrador, los miembros del Comité de Administración o los copropietarios, todos los cuales podrán denunciar la infracción y hacerse parte en el proceso;

2º) Las contiendas que se susciten entre el administrador y los copropietarios;

3º) La determinación y cobro de los gastos comunes, y la ejecución forzada para su pago;

4º) De la nulidad de los acuerdos adoptados con infracción de las normas de esta ley, de su reglamento o de los reglamentos de copropiedad;

5º) Aplicar las multas en conformidad al artículo 30;

6º) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hicieron; para estos efectos cualquier copropietario podrá promover, a su costa, la citación, presentando antecedentes que la justifiquen o rindiendo información sumaria sobre el hecho de no haberse efectuado oportunamente la citación por las personas a que se refiere el artículo 18, y

7º) El juicio de rendición de cuentas a que se refiere el Título XII del Libro III del Código de Procedimiento Civil, promovido por el Comité de Administración en contra del administrador.”.

Esta indicación fue rechazada por la unanimidad de los miembros de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, como consecuencia de la aprobación de la indicación anterior.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 106, de la H. senadora señora Feliú, suprime la frase "como asimismo lo concerniente al cobro de gastos comunes" y la coma (,) que la sigue.

La indicación número 107, del H. Senador señor Sule, sustituye las frases "serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N°18.287, para la cual estos tribunales estarán investidos" por la siguiente: "serán de competencia de los Juzgados Civiles de Mayor Cuantía y se sujetarán al procedimiento sumario y estarán investidos".

La indicación número 108, de la H. Senadora señora Feliú, suprime la frase "citar a asamblea, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere".

La indicación número 109, de la misma H. señora Senadora, reemplaza la expresión "rendiciones de cuentas" por la frase "rendir cuentas a la asamblea o al Comité de Administración, en su caso,".

La indicación número 110, de la ya referida señora Senadora, suprime la frase "remover al administrador en caso de incumplimiento grave de sus obligaciones".

La indicación número 111, también de la H. Senadora señora Feliú, sustituye la palabra final "copropietarios" por la frase "usuarios de la copropiedad, en relación a los bienes comunes y en cuanto a sus relaciones como comuneros".

La indicación número 112, asimismo de la H. Senadora señora Feliú, agrega, como inciso segundo, el siguiente, nuevo:

"Todas las notificaciones a los copropietarios se harán por carta certificada en la forma establecida en la ley N°18.287, dirigida al domicilio registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, dirigida al inmueble de su propiedad. Para estos efectos, el administrador deberá poner a disposición del juez la nómina de los copropietarios y sus domicilios, dentro del quinto día de haberle sido solicitada. La infracción a esta obligación dará origen a las sanciones establecidas en el artículo 30."

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La Comisión acordó tratar en conjunto las indicaciones números 106, 107, 108, 109, 110, 111 y 112, las que rechazó en virtud de haber sido reemplazado, como consecuencia de la aprobación de la indicación número 105, el artículo al que estaban formuladas. El acuerdo fue adoptado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

ARTICULO 32

A este precepto se plantearon las indicaciones números 113, 114 y 115.

El artículo 32 contenido en el primer informe es del siguiente tenor:

"Artículo 32.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las materias a que se refiere dicho artículo, exceptuado el cobro de los gastos comunes, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere 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.

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

La indicación número 113, de S.E. el Presidente de la República, reemplaza, en el inciso primero, las frases "las materias a que se refiere dicho artículo, exceptuado el cobro de los gastos comunes,", por la siguiente: "las tiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo,".

Fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, por tratarse de una enmienda de concordancia, derivada de la aprobación de la indicación número 105.

La indicación número 114, del H. Senador señor Urenda, sustituye, en el inciso primero, el punto (.) que sigue a la palabra "Tribunales" por una coma (,) y agrega a continuación la siguiente frase: "pudiendo los copropietarios designar un árbitro para la resolución de todos los conflictos que tengan lugar en relación a las referidas materias."

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Fue rechazada por dos votos a favor y una abstención. Se pronunciaron a favor los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y se abstuvo el H. Senador señor Ríos.

- - -

La indicación número 115, de S.E. el Presidente de la República, intercala, a continuación del artículo 32, el siguiente, nuevo:

“Artículo ...- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse el libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de esta ley.”.

El H. Senador señor Ríos manifestó su opinión favorable a la circunstancia de que se consagre como norma general en la iniciativa la posibilidad -contemplada originalmente, en el artículo 40 aprobado en el primer informe, sólo respecto de los condominios de viviendas sociales- de que los municipios atiendan extrajudicialmente las controversias que se promuevan entre los copropietarios o entre ellos y el administrador, señalando que tal facultad puede ser un interesante instrumento con que cuenten las municipalidades para evitar que todos los problemas lleguen a la justicia.

El H. Senador señor Cooper, por su parte, hizo notar que, a su parecer, no es necesario otorgar por ley a las municipalidades una facultad con la cual ya contarían, por cuanto tienen atribuciones para actuar como amigables componedoras, interponiendo sus buenos oficios en la solución de conflictos entre los vecinos, por lo que anunció su voto negativo a la indicación.

La Comisión, por mayoría de votos, acordó intercalar un artículo 32 bis, nuevo, aprobando la indicación número 115 por dos votos contra uno. Votaron a favor los HH. Senadores señores Ríos y Letelier, y en contra lo hizo el H. Senador señor Cooper.

El H. Senador señor Ríos dejó constancia de que, en su opinión, y entendiendo que la Municipalidad está compuesta por el Alcalde y el Concejo,

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

las funciones derivadas del ejercicio de la facultad que se otorga pueden ser asumidas por los distintos concejales.

- - -

ARTICULO 33

A esta disposición se presentaron las indicaciones números 85 y 116.

El artículo 33 contenido en el primer informe consta de cinco incisos que establecen textualmente :

"Artículo 33.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas por tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

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

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido."

La indicación número 85, del H. Senador señor Díez, reemplaza la frase inicial del inciso tercero "Todo condominio deberá tener un plan de emergencia" por la siguiente : "Todo condominio debe tener escriturado un plan de emergencia".

Fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, en atención a que estiman que el requisito de que el plan de emergencia conste por escrito ya está contenido en el precepto, que estipula que debe ser sometido a la aprobación de una asamblea extraordinaria, -de cuyos acuerdos se debe levantar acta por escrito-, y que señala que copia del mismo debe entregarse a unidades de carabineros y de bomberos.

La indicación número 116, del H. Senador señor Mc Intyre, reemplaza, en el inciso tercero, la frase "medidas por tomar" por "medidas para tomar".

Fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

ARTICULO 34

A este precepto se formuló la indicación número 117.

El artículo 34 propuesto en el primer informe estatuye que si la municipalidad decreta la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

La indicación número 117, del H. Senador señor Sule, lo reemplaza por el siguiente:

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

“Artículo 34.- Si se decretare la demolición de las unidades construidas que forman el condominio o sobreviniere catástrofe o siniestro que importe 75% de destrucción, la copropiedad termina y se obliga a su liquidación consensual en el plazo de un año, transcurrido el cual se entenderá que la unanimidad de los copropietarios facultan al Juez Civil de Mayor Cuantía competente para licitar el inmueble como un solo cuerpo cierto y demás modalidades que establezca el reglamento.”.

Fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, en atención a que, no obstante las circunstancias excepcionales descritas en la indicación, no puede entenderse que la copropiedad llega a su fin mientras exista el terreno común, desde que, en tanto éste subsista, hay comunidad.

ARTICULO 40

A este artículo se plantearon las indicaciones números 118 y 119.

El artículo 40 propuesto en el primer informe dispone, en su primer inciso, que la respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, pudiendo, para estos efectos, citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. Añade que la copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración, agregando que, en todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al Juez de Policía Local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de esta ley.

En su inciso segundo señala que corresponderá también a las municipalidades el desarrollo de programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales y la promoción, asesoría y apoyo a su organización y progreso.

La indicación número 118, de S.E. el Presidente de la República, sustituye el inciso primero por el siguiente:

“Artículo 40.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, en las asambleas a que se refiere la letra b) del inciso primero del artículo 31, corresponderá actuar como ministro de fe al Notario competente de turno el día de la celebración de la asamblea, quien no percibirá remuneración por estos servicios.”.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

La indicación número 119, de S.E. el Presidente de la República, suprime, en el inciso segundo, la palabra "también".

La Comisión acordó tratar en conjunto las indicaciones números 118 y 119.

En razón de que la norma contenida en el primer inciso del artículo 40 propuesto en el primer informe fue trasladada al nuevo artículo 32 bis, como se explicó al analizar la indicación número 115, y de que estima que la sustitución propuesta por el Ejecutivo no es conveniente, la Comisión rechazó la indicación número 118, por la unanimidad de sus miembros presentes, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, dándose por suprimido, consecuentemente, el inciso primero.

Por la misma unanimidad, y en razón de que estima que el inciso segundo del artículo 40 no sería necesario, aprobó, con la enmienda consistente en suprimir no sólo un vocablo sino la totalidad del inciso, la indicación número 119.

ARTICULO 44

A este precepto se planteó la indicación número 120.

La mencionada disposición deroga los artículos 110 a 115, ambos inclusive, del párrafo tercero del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La indicación número 120, de S.E. el Presidente de la República, agrega la siguiente frase final: " y el artículo 166 de este último cuerpo legal".

Fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos, por cuanto la disposición que se propone derogar también incide en materias propias del proyecto en estudio.

ARTICULO 46

A este artículo se formularon las indicaciones números 121 y 122.

El artículo 46 propuesto en el primer informe es del siguiente tenor:

"Artículo 46.- La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los artículos 25 y 25 bis, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal."

La indicación número 121, de la H. Senadora señora Feliú, lo suprime.

Fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 122, del H. Senador señor Cooper, intercala, en el inciso primero, a continuación de la expresión "reglamentos de copropiedad en relación", la frase "al cambio de destino de las unidades del condominio", seguida de una coma (,).

En atención a que es concordante con lo propuesto por el H. Senador señor Cooper en la indicación número 66, acogida por la Comisión, se aprobó, con enmiendas, la indicación número 122, por dos votos a favor, de los HH. Senadores señores Cooper y Letelier, y uno en contra, del H. Senador señor Ríos.

La modificación consiste en incorporar, además, un inciso nuevo, del tenor que se señala a continuación, al artículo 46, con el fin de que aquellas comunidades ya existentes no requieran una modificación a sus actuales reglamentos para aplicar las disposiciones de esta ley, dejando a salvo, además, la posibilidad de que se manifiesten en contra y no apliquen la ley.

El inciso que se propone es del siguiente tenor:

"En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.”.

ARTICULO 1º TRANSITORIO

A esta disposición se presentaron las indicaciones números 123 y 124.

El artículo 1º transitorio aprobado en el primer informe establece que el actual Reglamento sobre Comunidades de Copropietarios de Edificios continuará rigiendo hasta la dictación del reglamento de esta ley, en lo que no se oponga a las disposiciones de la misma.

La indicación número 123, de la H. Senadora señora Feliú, lo suprime.

Fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

La indicación número 124, del H. Senador señor Urenda, suprime la frase final “en lo que no se oponga a las disposiciones de la misma” y la coma (,) que la precede.

Fue rechazada, por igual unanimidad a la consignada respecto de la anterior, como consecuencia de la aprobación de la misma.

ARTICULO 2º TRANSITORIO

A este artículo se formuló la indicación número 125.

El artículo 2º transitorio propuesto en el primer informe dispone que los conjuntos de viviendas preexistentes calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N°s. 1.088, de 1975 y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

La indicación número 125, de S.E. el Presidente de la República, le agrega el siguiente inciso:

“Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38, las municipalidades podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.”.

El H. Senador señor Ríos hizo presente que podrían existir conjuntos de viviendas sociales construidos de acuerdo a los criterios de los condominios, y que a ellos estaría dirigida la norma del artículo 2º transitorio.

El H. Senador señor Cooper, por su parte, manifestó que le parecía que el inciso que el Ejecutivo propone agregar en su indicación deja más acotados y precisados los términos del primer inciso, al referirse a “las comunidades de copropietarios de viviendas sociales”.

La indicación número 125 fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, HH. Senadores señores Cooper, Letelier y Ríos.

- - -

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos vuestra Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponeros la aprobación del proyecto de ley en informe, con las siguientes modificaciones:

Artículo 1º

Inciso primero

Sustituir la frase "integrados por unidades" por "integrados por inmuebles divididos en unidades" y reemplazar la expresión " los propietarios" por el pronombre "ellos" (Unanimidad 4-0).

- - -

Intercalar el siguiente inciso segundo, nuevo:

"Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.". (Unanimidad 4-0).

- - -

Artículo 2º

Nº1

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Agregar en la definición de los condominios Tipo A una coma (,), a continuación de la palabra "construcciones". (Mayoría de votos 3 a favor y 1 abstención).

N° 2

Sustituir la definición de "Unidades", por la siguiente:

"Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.". (Unanimidad 4-0).

N° 3

Suprimir la letra e) de este número y como consecuencia de esta modificación reemplazar el punto y coma (;) de la letra c) por ", y"; eliminar la conjunción "y" que figura al final de la letra d) de este número, y transformar en punto aparte (.) la coma (,) que la antecede. (Mayoría de votos. 3 a favor y 1 en contra).

Artículo 5°

Inciso primero

Sustituirlo por el siguiente:

"Artículo 5°.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.". (Unanimidad 3-0)

Incisos tercero y cuarto

Reemplazarlos por los que se indican a continuación:

"El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.". (Mayoría de votos. 2 a favor y 1 abstención).

Inciso quinto

Suprimirlo. (Unanimidad 3-0)

Artículo 6°

Inciso primero

Reemplazar su oración inicial que dice: "El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio.", por la siguiente: "La determinación, distribución y cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea.". (Unanimidad 3-0).

Inciso segundo

Sustituirlo por el siguiente:

"El administrador, si así lo establece el reglamento, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.". (Aprobada una parte por unanimidad 3-0 (Indicación 26) y otra por mayoría de votos, 2 a favor y 1 en contra (Indicación 27)).

Inciso tercero

Intercalar entre las expresiones "notificación" y "de", las palabras "del requerimiento". (Unanimidad 3-0).

Artículo 7°

Inciso primero

Reemplazar las expresiones ", no inferior al 5 por ciento ni superior al 10 por ciento, que la asamblea de copropietarios estime prudente fijar sobre el monto de los gastos comunes, sin que pueda exceder el total acumulado por este concepto, del equivalente a seis veces los gastos comunes ordinarios de un mes;" por las siguientes: "sobre los gastos comunes que, en sesión

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios;". (Mayoría de votos, 2 a favor y 1 en contra).

Inciso segundo

Suprimir la frase "o en una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281,". (Unanimidad 3-0).

Artículo 8°

Sustituir su inciso primero por el siguiente:

"Artículo 8°.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio." (Unanimidad 3-0).

Inciso segundo

Suprimir la oración final que dice: "Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9°." (Unanimidad 3-0)

Artículo 9°

Incisos primero y segundo

Suprimirlos. (Unanimidad 3-0).

Inciso final

Agregar la siguiente oración final: "El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías." (Unanimidad 3-0).

Artículo 12

Reemplazar su inciso primero por el que se indica a continuación:

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

"Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.". (Unanimidad 3-0).

Artículo 13

Inciso primero

Reemplazar su oración inicial por la siguiente: "Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el Reglamento y a falta de disposición, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios.". (Unanimidad 3-0).

Inciso segundo

Intercalar entre las expresiones "letra d)" y "del artículo 2º", los términos "del número 3". (Unanimidad 3-0).

Eliminar la expresión "y conservación" y suprimir la frase final "excepto respecto de terrazas comunes que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior", transformando en punto (.) la coma (,) que la precede.(Unanimidad 3-0).

Artículo 14

Inciso segundo

Reemplazar por coma (,) su punto final (.) y agregar a continuación la siguiente frase: "mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.". (Unanimidad 3-0)

Inciso tercero

Intercalar entre las expresiones "letra d)" y "del artículo 2º", los términos "del número 3".

Inciso quinto

Sustituir la frase "las variaciones a los porcentajes en los derechos" por "los nuevos porcentajes de los derechos". (Unanimidad 3-0).

Artículo 17

Inciso cuarto

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Reemplazar la palabra "veinte" por "quince" y suprimir la frase "asuntos y adoptarse acuerdos relacionados directamente con". (Unanimidad 3-0)

Inciso quinto
N° 10

Agregar, antes del punto (.), la siguiente frase final: "y establecer subadministraciones en un mismo condominio". (Unanimidad 3-0)

Inciso sexto

Sustituir en su tercera oración las frases "escrita, con la firma de los copropietarios, cuyos votos se habrían requerido para adoptar el acuerdo respectivo en sesión extraordinaria de la asamblea de copropietarios, según lo dispuesto en el artículo 19." por las siguientes: "por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio.". (Unanimidad 3-0)

Artículo 18

Inciso primero

Reemplazar su última oración que se inicia con la palabras "Si la citación se hiciera...", por "El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.". (Unanimidad 3-0)

Inciso segundo

Sustituir la frase "acuerde otro lugar" por "o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna". (Unanimidad 3-0)

Artículo 19

Inciso cuarto

Reemplazarlo por el siguiente,:

"Con todo, las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común o en el cambio de destino de las unidades del condominio, requerirán para constituirse la asistencia de la totalidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.". (Mayoría de votos 2-1)

Inciso final

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Sustituirlo por el que se indica a continuación:

"Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 31.". (Unanimidad 3-0)

Artículo 21

Reemplazar su cuarta oración que se inicia "El Comité de Administración podrá también....." por "El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por dicho Comité.". (Unanimidad 3-0)

Artículo 22

Intercalar, en el inciso primero, a continuación de la frase inicial "Todo condominio será administrado", la frase "con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo,", precedida de una coma (,). (Unanimidad 3-0)

Artículo 23

Inciso primero

Suprimir la expresión "y vigilar". (Unanimidad 3-0)

Inciso segundo

Eliminar la frase "o una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281". (Unanimidad 3-0)

Artículo 24

Inciso segundo

Suprimir sus dos últimas oraciones que comienzan con las palabras "Se procederá" y terminan con "juzgados de policía local.". (Unanimidad 3-0)

Artículo 25

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Intercalar entre las palabras "copropiedad" y "podrá", las expresiones "o la asamblea", colocando, además, en plural la palabra "podrá". (Unanimidad 3-0)

Artículo 27

Letra e)

Reemplazarla por la siguiente:

"e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, a multas por incumplimiento de obligaciones, y a la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5°;". (Unanimidad 3-0)

Letra h)

Agregar, antes del punto y coma (;) la siguiente expresión final: "y del Administrador". (Unanimidad 3-0)

Letra i)

Sustituirla por la que se indica a continuación:

"i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19;". (Unanimidad 3-0)

- - -

Intercalar, a continuación de la letra i), la siguiente letra j), nueva:

"j) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, y". (Unanimidad 3-0)

- - -

Letra j)

Pasa a ser letra k) sin otra enmienda.

Artículo 28

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Suprimir su inciso segundo. (Unanimidad 3-0)

Artículo 29

Inciso primero

Reemplazarlo por el que se indica a continuación:

"Artículo 29.- Una vez enajenadas el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente.". (Unanimidad 3-0)

Inciso segundo

Rechazarlo. (Unanimidad 3-0)

- - -

Intercalar el siguiente artículo 29 bis:

"Artículo 29 bis.- Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 31 y 32 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.". (Unanimidad 3-0).

- - -

Artículo 30

Inciso primero

Sustituirlo, por el siguiente:

"Artículo 30.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.". (Unanimidad 3-0)

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Inciso segundo

Eliminar su frase inicial "En virtud de lo dispuesto en el inciso anterior," , comenzar con mayúscula la oración que la sigue, e intercalar una coma (,) entre la palabra "descanso" y la conjunción "ni". (Unanimidad 3-0)

Artículo 31

Reemplazarlo por el que se indica a continuación:

“Artículo 31.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N°18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 30.

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

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

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

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

El cobro de gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.". (Unanimidad 3-0) (El inciso final de este artículo tuvo votación separada, siendo aprobado por mayoría de votos 2-1)

Artículo 32

Inciso primero

Reemplazar las frases "las materias a que se refiere dicho artículo, exceptuado el cobro de los gastos comunes,", por la siguiente: "las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo,". (Unanimidad 3-0)

- - -

Intercalar el siguiente artículo 32 bis, nuevo:

"Artículo 32 bis.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de esta ley.". (Mayoría de votos 2-1)

Artículo 33

Inciso tercero

Sustituir la frase "medidas por tomar" por "medidas para tomar". (Unanimidad 3-0).

Artículo 40

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Suprimirlo. (Unanimidad 3-0)

Artículos 41, 42 y 43

Pasan a ser artículos 40, 41 y 42, respectivamente, sin otra enmienda.

Artículo 44

Pasa a ser artículo 43 agregándole antes del punto final (.), la siguiente frase : "y el artículo 166 de este último cuerpo legal". (Unanimidad 3-0)

Artículo 45

Pasa a ser artículo 44 sin otra modificación.

Artículo 46

Pasa a ser artículo 45.

Inciso primero

Intercalar a continuación de la expresión "reglamentos de copropiedad en relación", la frase "al cambio de destino de las unidades del condominio", seguida de una coma (,). (Mayoría de votos 2-1)

- - -

Intercalar el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando el actual inciso segundo a ser tercero:

"En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.". (Unanimidad 3-0)

Artículo 47

Pasa a ser artículo 46 sin otra enmienda.

Artículo 1° transitorio

Rechazarlo. (Unanimidad 3-0)

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 2° transitorio

Pasa a ser artículo transitorio, añadiéndole el siguiente inciso segundo, nuevo:

“Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38, las municipalidades podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.”. (Unanimidad 3-0)

- - -

En virtud de las modificaciones anteriores, el proyecto de ley queda como sigue:

PROYECTO DE LEY

"TITULO I

DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

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

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

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

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

1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o sin ellas, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

2.- Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

copropietarios, y

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

4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

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

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

5.- Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

6.- Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

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

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

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

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 4º.- La proporción en que cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad.

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

Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en la proporción que determine el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

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

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.

Artículo 6º.- La determinación, distribución y cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador, si así lo establece el reglamento, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

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

Artículo 7º.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo 13.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso segundo del artículo 23.

Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14.

Artículo 9º.- El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

asigne en el proyecto o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación. El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

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

Artículo 11.- Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4º y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;
- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11, y
- 6) La firma del Conservador.

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el Reglamento y a falta de disposición, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del número 3 del artículo 2º. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a) y b) del número 3 del artículo 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del número 3 del artículo 2º, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios.

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

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

Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

TITULO II

DE LA ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

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

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Cambio de destino de las unidades del condominio.
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.

5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.

6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 25 bis y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses.

Artículo 18.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

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

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

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Con todo, las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común o en el cambio de destino de las unidades del condominio, requerirán para constituirse la asistencia de la totalidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 31.

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios hábiles serán considerados para determinar las asistencias a las asambleas y sólo ellos podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario hábil tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

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

De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por dicho Comité. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios y su nombramiento deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración, en su caso. Copia autorizada de esta acta deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. El administrador no podrá integrar el Comité de Administración.

El administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea y podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Artículo 23.- Corresponderá al administrador cuidar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad. Le corresponderán, asimismo, las funciones y facultades que se establezcan en el reglamento de esta ley, en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios.

El administrador deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrá girar, sin perjuicio de que la asamblea acuerde que un miembro del Comité de Administración firme conjuntamente con aquél. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento de administrador, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

En caso de desacuerdo o negligencia para designar administrador, éste será designado por el tribunal, a petición de cualquiera de los copropietarios.

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Artículo 25 bis.- Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicable a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.

Artículo 26.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

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

Artículo 27.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º;

e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, a multas por incumplimiento de obligaciones, y a la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º;

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

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

de destino de estos bienes;

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

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

i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19;

j) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, y

k) En general, determinar su régimen administrativo.

Artículo 28.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 29.- Una vez enajenadas el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

Artículo 29 bis.- Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 31 y 32 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Artículo 30.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.

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

El copropietario no podrá arrendar o ceder el uso de su unidad ni permitir el uso de bienes comunes, a personas de notoria mala conducta.

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

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

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 31.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N°18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 30.

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

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

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

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

Artículo 32.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere 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

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

forma, conforme a lo previsto en el artículo 239 de ese mismo Código.

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

Artículo 32 bis.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de esta ley.

TITULO III

DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O MODIFICACION DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Artículo 33.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

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

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

Artículo 34.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

Artículo 35.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TÍTULO IV

DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Artículo 36.- Los condominios de viviendas sociales se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 37.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.
2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluaré conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 38.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

- a) En bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;
- b) En gastos que demande la formalización del

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

reglamento de copropiedad a que alude el artículo 41, y

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.

Artículo 39.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 40.- No obstante lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 29, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 28.

Artículo 41.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, podrán convenir con la administración de éste que se cobre, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del servicio respectivo. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.

Artículo 42.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

TÍTULO V

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 43.- Derógase el párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidos a la ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive y el artículo 166 de este último cuerpo legal.

Artículo 44.- Derógase la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 45.- La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los artículos 25 y 25 bis, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 46.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores se entenderán hechas a las de esta ley, y las efectuadas a las "Juntas de Vigilancia", a los "Comités de Administración".

SEGUNDO INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N°s. 1.088, de 1975 y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38, las municipalidades podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 21 de enero, 5 y 18 de marzo, 1º y 9 de abril, todas de 1997, con asistencia de sus miembros, HH. Senadores señor Mario Ríos Santander (Presidente), y señores Alberto Cooper Valencia, Arturo Frei Bolívar (José Ruiz De Giorgio) y Carlos Letelier Bobadilla (Ronald Mc Intyre Mendoza).

Sala de la Comisión a 14 de abril de 1997.

Roberto Bustos Latorre
Secretario

DISCUSIÓN SALA

2.5. Discusión en Sala

Senado, Legislatura 334, Sesión 43. Fecha 29 de abril, 1997. Discusión particular, queda pendiente.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA

El señor ROMERO (Presidente).- Proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria, con segundo informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

--Se autoriza el ingreso a la Sala de la Jefa de la División Jurídica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señora Mirna Jugovic.

~~1627-14~~

—Los antecedentes sobre el proyecto figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 14ª, en 15 de noviembre de 1995.

Informes de Comisión:

Vivienda, sesión 10ª, en 20 de noviembre de 1996.

Vivienda (segundo), sesión 40ª, en 15 de abril de 1997.

Discusión:

Sesión 12ª, en 3 de diciembre de 1996 (se aprueba en general).

El señor LAGOS (Secretario).- Los señores Senadores disponen de un texto comparado donde constan el proyecto aprobado en general, las modificaciones propuestas en el segundo informe y el texto final aprobado por la Comisión.

El informe deja constancia, en primer término, de que los artículos 31, 32, 32 bis, 38 y el inciso segundo del artículo transitorio son materias de ley orgánica constitucional -es decir, requieren para su aprobación de los cuatro séptimos de los Senadores en ejercicio- por afectar las atribuciones de los tribunales de justicia y la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Cabe destacar que respecto de las normas que inciden en atribuciones de los tribunales de justicia se consultó a la Excelentísima Corte Suprema, mediante oficio N° 666, de 8 de junio, en conformidad a lo dispuesto por el artículo 74, inciso segundo, de la Constitución Política.

En seguida, para los efectos del artículo 124 del Reglamento, se deja consignado, primero, que no fueron objeto de indicaciones ni de modificaciones los artículos 10, 11, 25 bis, 26, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43 (las tres últimas normas pasaron a ser 40, 41 y 42), 45 y 47. Estos preceptos, con la excepción del artículo 38,

DISCUSIÓN SALA

que requiere quórum especial (quedaría pendiente para aprobarse con el quórum constitucional requerido), deben darse automáticamente por aprobados.

-Se aprueban.

El señor LAGOS (Secretario).- El informe enumera, también, las indicaciones aprobadas, las aprobadas con modificaciones, las rechazadas -estas últimas pueden ser renovadas con la firma de diez señores Senadores o del Presidente de la República, en su caso- y las retiradas (N°s 37 y 42); y precisa que no hay indicaciones declaradas inadmisibles.

Finalmente, se hace una descripción de las indicaciones formuladas al proyecto en primer informe, dejándose constancia de su discusión y de los acuerdos respectivos.

La primera proposición de la Comisión recae en el artículo 1º, inciso primero, y consiste en sustituir la expresión "integrados por unidades" por "integrados por inmuebles divididos en unidades", y reemplazar las palabras "los propietarios" por el pronombre "ellos". Fue adoptada por unanimidad (4 votos).

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- En discusión.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, deseo que se precise la proposición sobre la cual debemos pronunciarnos y el artículo en que recae.

El señor LAGOS (Secretario).- Ella incide en el artículo 1º del proyecto, que dice lo siguiente: "La presente ley regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por unidades" -se propone reemplazar las tres últimas palabras por "integrados por inmuebles divididos en unidades"- "sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos los propietarios.". La Comisión sugiere sustituir estos dos últimos términos por el pronombre "ellos".

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, si me lo permite, me gustaría explicar el contexto en que se sitúa la iniciativa en análisis, a la cual tanto el Ejecutivo como los Diputados y Senadores que han participado en su tramitación asignan la máxima importancia, al igual que los municipios, los constructores privados y otros que intervienen en el proceso de edificación en el país.

El proyecto sobre copropiedad inmobiliaria que se somete a la consideración del Senado inició su tramitación, en la Cámara de Diputados, en el mes de junio de 1995. En él se propone un conjunto de normas que reemplazan la ley N° 6.071, dictada en 1937 -exactamente 60 años atrás-, y las disposiciones relativas a la propiedad horizontal contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Sus propósitos son los siguientes: primero, contar con una legislación moderna y orgánica que responda a las necesidades de las comunidades de copropietarios de edificios o conjuntos de viviendas

DISCUSIÓN SALA

y que, al mismo tiempo, contenga en un solo texto legal todas las normativas relacionadas con la copropiedad.

En segundo lugar, facilitar la realización de inversiones que permitan la ejecución de proyectos de gran envergadura sin que se generen problemas de convivencia y de administración.

Tercero, responder a los requerimientos de la planificación urbana, contribuyendo a la formación de los espacios públicos contemplados en los planos reguladores comunales.

En cuarto término, flexibilizar la administración de los grandes conjuntos habitacionales que, en la práctica, presentan innumerables problemas, en razón de su tamaño, y que muchos de los señores Senadores presentes conocen en detalle en sus respectivas circunscripciones. La iniciativa en estudio reconoce la posibilidad o existencia de subadministraciones sectorizadas que faciliten su funcionamiento.

Quinto, hacer realidad el principio de autonomía de la voluntad, privilegiando el acuerdo de los copropietarios por sobre la existencia de normas reglamentarias de detalle, punto en el cual puso especial atención el Senador señor Ríos, Presidente de la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

Sexto, dictar un conjunto de disposiciones especiales que aborden la realidad de las comunidades de viviendas sociales, por presentar éstas características particulares, que también conocen los señores Senadores presentes.

Desde el punto de vista legal, el texto en estudio está organizado en cinco títulos. El Título I define los principales conceptos contenidos en el proyecto, y en su discusión participó muy activamente el titular de la Comisión respectiva en ese momento, el ex Presidente del Senado Honorable señor Sergio Díez, presente en la Sala. Se distinguen dos tipos de condominio: los emplazados en un terreno de dominio común, y los predios con construcciones o sin ellas al interior de cuyos deslindes coexisten sitios que pertenecen en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común.

El Título II trata de la administración de los condominios. En esta materia es donde se han incorporado más modernizaciones, por ser la que genera las principales dificultades y fuentes de conflicto entre los miembros de las comunidades.

El Título III versa sobre la seguridad del condominio y el término o modificación de la copropiedad inmobiliaria.

El Título IV fue incorporado durante la discusión parlamentaria, y permite la inversión por parte de los SERVIU, los gobiernos regionales y/o de los municipios en los fines que en él se señalan. Asimismo, contempla la existencia de un reglamento tipo para estas viviendas; todo ello para reconocer que la realidad de los condominios de viviendas sociales tiene características que ameritan su tratamiento con algún nivel de especificidad.

DISCUSIÓN SALA

Por último, el Título V -en el proyecto original, era el IV-, junto con derogar las antiguas disposiciones existentes sobre la materia, establece la aplicación de la normativa en estudio a las actuales comunidades. Hay informes al respecto, y el tratamiento del tema nos parece muy importante, en el sentido de que la nueva ley sobre copropiedad inmobiliaria se genere no sólo respecto de los nuevos condominios, sino también -si así se estima- de las actuales comunidades de copropietarios, pues permitirá resolver muchos de los problemas existentes -por ejemplo, en "Villa Japón", "Villa Portales" y otros, en Santiago, que inclusive han sido objeto de proyectos específicos- y tener la posibilidad de encauzarlos. Ello, naturalmente, con la salvedad de lo relativo a la proporción o porcentaje de los bienes comunes, el pago de los gastos correspondientes a cada propietario, y a los derechos de uso y goce exclusivos sobre bienes comunes legalmente constituidos, a menos que los comuneros, por unanimidad, acuerden someterse también en estas materias a la nueva legislación.

Asimismo, deseo señalar que el Ejecutivo concuerda íntegramente con el texto aprobado por la Comisión de Vivienda y Urbanismo de esta Alta Cámara, con excepción de sólo dos artículos, acerca de los cuales me permito recabar la mejor comprensión y entendimiento, porque, en nuestro concepto, no son temas de detalle.

En primer lugar, en cuanto a la indicación N° 34, recaída en el artículo 9°, ella tiene por objeto suprimir sus incisos primero y segundo, por estimar que se refieren a diversas disposiciones contenidas en el DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que se reiteraban en la iniciativa en análisis por la necesidad de contar con un instrumento único que regule esta importante materia. Cabe hacer presente que, tal como se señala en el informe, y según expuso la Senadora señora Feliú, aquí presente, el rechazo fue por razón de técnica legislativa. Sin embargo, analizado en profundidad el tema, ello va mucho más lejos, porque, en opinión del Ejecutivo, de no reponerse los incisos primero y segundo del artículo 9°, no existe posibilidad de aplicar a las copropiedades inmobiliarias un conjunto de seis preceptos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y 136), referentes al proceso de división del suelo, situación que no se da en la copropiedad inmobiliaria, que discurre sobre la base de un terreno común.

Respecto del artículo 19, se aprobó una indicación del Senador señor Cooper tendiente a exigir la unanimidad para el cambio de destino de las unidades. Ello nos parece grave desde la perspectiva de la evolución de las ciudades, porque se restituye lo vigente en la normativa anterior, esto es, el consenso de todos los copropietarios para cambiar la finalidad de cierta unidad de un condominio. El Ejecutivo estima que debiera reponerse la norma primitiva, que exigía para ello 75 por ciento del total de los derechos del condominio, en el entendido de que, a veces en forma activa, un solo copropietario es

DISCUSIÓN SALA

capaz de inmovilizar una situación evidente de cambio en determinado barrio o edificio, y de que en ocasiones simplemente la no presentación, o sea, una actitud pasiva, genera algunas rigideces en la copropiedad, o lo que los franceses llaman "chantage" y los españoles, "chantaje". Esto inhibe la posibilidad de modernización de un edificio.

Sobre el particular, por si no ha existido la debida comprensión acerca de la profundidad del tema, deseo precisar que aquí no estamos hablando del cambio de destino de todas las unidades, sino, por ejemplo, del caso de un propietario de departamento ubicado en el primer piso de un edificio de Providencia -barrio netamente comercial- que solicita autorización al resto para que se cambie el destino de esa unidad, y no de todas las del inmueble respectivo.

Por lo tanto, las indicaciones números 66 y 122, que fueron aprobadas en la Comisión, en nuestra opinión alteran el camino trazado en este proyecto de ley. Por eso, como representantes del Ejecutivo, planteamos la necesidad de volver, si el Honorable Senado así lo estima, a los procedimientos iniciales.

Por último, me parece que no es posible acoger la indicación renovada número 5, que recae en el artículo 1º y cuyo objetivo es suprimir el inciso final, que dice: "Sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la presente ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.". Porque ello, en la práctica, significaría crear una confusión entre comunidad y copropiedad inmobiliaria. De modo que no corresponde considerar la indicación, puesto que si un condominio no se encuentra acogido a dicho sistema, él no podrá ser entregado en dominio exclusivo o individual, y solamente quedaría una comunidad.

Muchas gracias.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, ¿me permite formular una moción de orden?

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor HAMILTON.- El señor Ministro planteó la posibilidad de que se repongan algunas disposiciones que fueron suprimidas por unanimidad en la Comisión. La única forma de resolver favorablemente su petición consiste en que él mismo presente en la Sala una indicación en tal sentido, ya que si no la hay, no habría qué votar y se daría por aprobado lo propuesto por el referido órgano técnico.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- En primer lugar, deseo agradecer al señor Ministro la información general que nos ha proporcionado. Estoy seguro de que será muy útil para los señores Senadores, porque podrán formarse una perspectiva general respecto de los alcances y significado del proyecto.

Por otra parte, en cuanto al procedimiento reglamentario para reponer indicaciones respecto de las cuales hubo pronunciamiento unánime en la Comisión, debo señalar que esa situación debe ser

DISCUSIÓN SALA

analizada en la medida en que se vaya despachando la iniciativa. En todo caso, deseo solicitar a la Sala que procedamos remitiéndonos a lo que el Reglamento, la tradición y las buenas costumbres nos indican cuando nos abocamos al estudio de un proyecto con segundo informe. Para ello disponemos de un texto comparado en el que aparecen tres columnas: lo aprobado en general, las modificaciones propuestas y el texto final. Y debemos ir despachando el último conforme a las normas de aprobación de indicaciones y de rechazo de las mismas.

Al respecto, la Mesa es partidaria de abocarse a las proposiciones en el orden correspondiente y de tomar los acuerdos a que haya lugar, porque el hecho de efectuar discusiones en general acerca de los objetivos, alcances y significado del proyecto, inevitablemente nos conducirá a demorar su despacho. En consecuencia, habrá que analizar la iniciativa artículo por artículo e indicación por indicación, según sea el caso, para lo cual será necesario recabar el asentimiento de la Sala.

En tal virtud, pido a los señores Senadores que nos pronunciemos respecto de las proposiciones formuladas por la Comisión, para cuyo efecto la Secretaría nos informará sobre las que recaen en el artículo 1º.

El señor LAGOS (Secretario).- Las dos primeras tienen por objeto sustituir, en el inciso primero de dicho precepto, la frase "integrados por unidades" por "integrados por inmuebles divididos en unidades", y reemplazar la expresión "los propietarios" por el pronombre "ellos".

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Como la norma definitiva ya fue leída, sugiero que aprobemos ambas proposiciones.

La señora FELIÚ.- Sí, señor Presidente.

El señor RUIZ (don José).- Aprobémoslas.

-Se aprueban.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, la Comisión propone intercalar el siguiente inciso segundo, nuevo:

"Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.". Se aprobó unánimemente por 4 votos.

-Se aprueba.

La señora FREI (doña Carmen).- ¿Me permite, señor Presidente? ¿Cuántas son las indicaciones renovadas?

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Como se sabe, el Reglamento permite que ellas se renueven hasta el momento en que se trate el artículo correspondiente.

DISCUSIÓN SALA

El señor LAGOS (Secretario).- Se han renovado once indicaciones, señora Senadora.

La señora FREI (doña Carmen).- Muchas gracias.

El señor HAMILTON.- Pido la palabra, señor Presidente.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Puede hacer uso de ella, Su Señoría.

El señor HAMILTON.- Solicito que las indicaciones planteadas por el señor Ministro en su exposición -a lo mejor, todavía no han sido formuladas- sean consideradas en su oportunidad.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Así se procederá, señor Senador. Por consiguiente, la Mesa pide al señor Secretario de Estado y a su asesora estar atentos a esa circunstancia, para que no dejemos de pronunciarnos respecto de ellas.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Gracias, señor Presidente.

El señor LAGOS (Secretario).- A continuación, hay una indicación renovada -la número 5-, que recae en el artículo 1º y tiene por objeto suprimir su inciso final, que dice: "Sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la presente ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.". La indicación aparece firmada por los Senadores señora Feliú y señores Mc-Intyre, Errázuriz, Martín, Huerta, Horvath, Otero, Pérez, Larre y Sinclair.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- En discusión.

Ofrezco la palabra a la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, pienso que la norma presenta un problema más que de fondo, esto es, debe aclararse cuál es el correcto sentido de la misma. ¿Qué sucede con la propiedad individual en condominios no regidos por esta ley en proyecto, situación que hoy día se presenta en numerosos casos? A modo de ejemplo, citaré uno: en Lo Barnechea, en el sector de Lomas de La Dehesa hay condominio y propiedad individual, y no se hallan acogidos a esta normativa, por razones obvias: la ley aún no existe.

Si el proyecto pretende establecer que en los condominios sólo respecto de las unidades puede existir dominio exclusivo, estaría correcto lo preceptuado en el inciso final del artículo 1º. Pero no lo estaría si él se refiere a que únicamente en los condominios consagrados en esta normativa puede haber propiedad exclusiva. Reitero el ejemplo que mencioné, porque actualmente la situación se repite mucho en Santiago, por razones de seguridad: se junta un grupo de personas, compran un sitio y se lleva a cabo el loteo de copropiedad. Es algo que hoy en Chile tiene lugar en muchas partes, y obedece, fundamentalmente, a razones de seguridad. Se debería expresar, entonces, lo que he señalado al inicio, pero no una fórmula equívoca como la que se presenta.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- ¿Me permite, señor Presidente?

DISCUSIÓN SALA

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, aquí se plantea el tema de la diferencia entre comunidad y copropiedad, respecto de lo cual cabe observar que la ley en proyecto no obliga, naturalmente, a que donde exista la primera debe existir la segunda. Muchos pueden vivir en comunidad por ser ésa su decisión, sin que el espíritu de las disposiciones de que se trata -y nunca se ha considerado así- sea imponer la copropiedad.

La norma en análisis dispone: "Sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la presente ley podrán pertenecer en dominio exclusivo...", etcétera. El ejemplo mencionado por la Senadora señora Feliú queda cubierto por el texto, ya que la forma de vida en comunidad, para efectos de seguridad, de administración, también puede tomar la forma de copropiedad, pero según un régimen y estatuto establecidos por ley.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Ofrezco la palabra.

Ofrezco la palabra.

Cerrado el debate.

En votación la indicación renovada.

-(Durante la votación)

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, de la explicación del señor Ministro, en realidad me quedó poco claro qué pasa en el caso expuesto, el cual se presenta hoy en diferentes lugares de Chile -repito- y en el que debe resultar sumamente nítido que hay propiedad individual. Porque puede entenderse, sobre la base del texto en estudio, que sólo en los condominios a que se hace referencia puede existir la propiedad exclusiva de las unidades, no en relación con otro tipo de bienes. Eso es lo que no me parece preciso.

Ahora, si el señor Ministro sostiene que en el ejemplo que he puesto es clarísimo que hay propiedad individual, como sucede actualmente -sin perjuicio de registrarse una comunidad o copropiedad, que es lo mismo, cuando a varias personas les pertenece algo en común-, y que ello no es alterado por la norma, el sentido sería correcto. Juzgo, sin embargo, que no es algo claro.

No puedo votar, señor Presidente, por encontrarme pareada con la Senadora señora Carrera.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, si se suscitara alguna duda de interpretación, la explicación del señor Ministro se hallará consignada, en la historia fidedigna del precepto. En consecuencia, me pronuncio en contra.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Terminada la votación.

--Se rechaza la indicación renovada (14 votos contra 5, una abstención y 6 pareos).

DISCUSIÓN SALA

Votaron por la negativa los señores Cooper, Díaz, Fernández, Frei (doña Carmen), Hamilton, Hormazábal, Larraín, Lavandero, Letelier, Núñez, Ominami, Prat, Ríos y Zaldívar (don Andrés).

Votaron por la afirmativa los señores Errázuriz, Horvath, Huerta, Martín y Pérez.

Se abstuvo de votar el señor Urenda.

No votaron, por estar pareados, los señores Cantuarias, Feliú, Mc-Intyre, Muñoz Barra, Páez y Ruiz.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, la Comisión, respecto del N° 1 del artículo 2° y de la definición del condominio Tipo A, propone agregar una coma a continuación de la palabra "construcciones". Ello se acordó por 3 votos a favor y una abstención.

Se ha renovado la indicación N° 6, para suprimir, en ese N° 1, la frase "los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio" y la coma que la precede.

El señor ROMERO (Presidente).- En discusión.

Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, en el número citado, que contiene definiciones, la relativa a los condominios dice que se distinguen dos tipos de ellos, "los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio". Esto es, no pueden encontrarse emplazados edificios y casas en un mismo condominio. Sin embargo, al estudiar las indicaciones, denantes recordé el caso de Marbella, pues hay casas y edificios.

Pero, más allá de esa realidad, me pregunto por qué la ley lo prohíbe; por qué se considera malo. El informe no da ninguna razón al respecto, de modo que es un punto que no me ha sido posible aclarar. No se me ocurre qué explicación pudiera justificar ese criterio, y, en principio, por lo mismo, considero que tal prohibición no debiera regir. No veo motivo valedero en que se base, más todavía cuando el caso mencionado se da actualmente en muchas partes de Chile, en especial en zonas cercanas a las ciudades grandes.

Éste es el fundamento de la indicación renovada, señor Presidente.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, en primer lugar, en el trámite de esta iniciativa se ha generado un hecho nuevo, en cuanto a la situación de los condominios. Después de largas discusiones, en el Título I se definió lo que es uno de Tipo A y uno de Tipo B. La diferencia entre ambos radica en que en el primero todas las unidades son propietarias del mismo terreno, en tanto que el segundo se caracteriza porque en un mismo terreno existen sitios individuales y uno -por ejemplo, un área de circulación- que se determina como común.

Lo anterior, con las facilidades que requieren la industria de la construcción y el desarrollo inmobiliario, reviste alguna

DISCUSIÓN SALA

complejidad. La Comisión, para no generar confusiones ni problemas, decidió fijar, luego de meses y -por qué no decirlo- años de trabajo, un solo tipo de condominio. Porque bien podríamos imaginar una vivienda en un condominio emplazado en un sitio de mil metros cuadrados, junto a un edificio de diez unidades, con una superficie equivalente al 50 por ciento de aquél, lo cual puede producir una situación bastante compleja. Por consiguiente, sin existir razones más de fondo que la mencionada, se estimó sano hacer una diferenciación, a fin de que pueda haber una sucesión de condominios colindantes o contiguos.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- En verdad, no sé por qué se prohíbe la situación descrita anteriormente. No hay razón fundamental alguna, salvo el problema de las proporciones que correspondan en cada caso; pero la ciencia matemática es tan fantástica que puede resolverlo. De aprobarse la proposición de la Comisión, los actos que recaigan en este tipo de materia serán nulos y no veo interés social comprometido en ello. Se trata sólo de un tema complejo que puede solucionarse matemáticamente.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Pido la palabra, señor Presidente.

El señor LARRAÍN.- Señor Presidente, deseo plantear una inquietud al señor Ministro antes de que intervenga.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Por supuesto, señor Senador.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Larraín.

El señor LARRAÍN.- Luego de oír la explicación del señor Ministro, también me queda una duda. Porque una cosa es la propiedad y otra la administración. A mi juicio, mediante estas disposiciones se está limitando la propiedad y, por eso, tiendo a compartir la inquietud de la señora Senadora. Dicha restricción pretende facilitar de alguna manera la participación de los distintos copropietarios en la administración. Pero la complejidad de la administración no justifica limitar el dominio y, en ese sentido, concuerdo con la indicación de la Honorable señora Feliú.

Por tal razón, solicito al señor Ministro explicar nuevamente el fundamento de la disposición.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, facilitar la convivencia entre los ciudadanos es una razón de fondo suficiente para legislar. Sin embargo, en mi intervención inicial omití dar otra fundamentación básica: la eventual alteración del instrumento de planificación territorial donde se emplaza el condominio, respecto de la subdivisión. Porque podrían establecerse, por ejemplo, subdivisiones prediales de 1 ó 2 mil metros cuadrados y emplazarse en ellas un condominio y unidades específicas, lo cual implicaría una subdivisión territorial inferior a la determinada por el instrumento de planificación territorial.

DISCUSIÓN SALA

En nuestra opinión, lo anterior es otra razón de fondo para no aprobar la indicación, la cual fue rechazada en la Comisión de Vivienda después de un análisis largo y profundo.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra la Senadora señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, reitero los argumentos expresados en la Comisión, en el sentido de que en esta materia deben aplicarse los usos del suelo de acuerdo con los respectivos planos reguladores. A mi juicio, ello no resulta afectado con la prohibición que se propone, la cual -repito- acarreará como sanción la nulidad.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, estos temas son muy importantes, porque implican situaciones del diario vivir.

Se trata de no alterar el instrumento de planificación donde se emplaza el condominio. Por ejemplo, si se establece una subdivisión predial mínima de 500 metros cuadrados en un terreno de mil metros cuadrados, podrán establecerse dos unidades en su interior; pero cada unidad puede ser propietaria de 300 metros cuadrados, con 400 metros cuadrados de espacio para circulación o estacionamiento. Por lo tanto, lo propuesto no va en contra de la ley, sino que hace consistente el proyecto con el instrumento de planificación respectivo. De lo contrario, vamos a estar en presencia de una alteración de dicho instrumento, como sería si la suma de las propiedades individuales fuera la considerada para la división total y no el predio por subdividir.

En resumen, se trata de que si en algún lugar existe una asociación predial mínima de 500 metros cuadrados, éstos sean respetados por cada uno de los copropietarios y no se altere, mediante el mecanismo de la copropiedad inmobiliaria, la subdivisión establecida allí. En consecuencia, el tema es la subdivisión y no el uso de un suelo determinado.

El señor ROMERO (Presidente).- En votación la indicación renovada número 6.

Se rechaza la indicación renovada número 6 (15 contra 6 y 6 pareos)

Votaron por la negativa los señores Bitar, Cooper, Díaz, Errázuriz, Frei (doña Carmen), Hamilton, Hormazábal, Lavandero, Letelier, Muñoz Barra, Núñez, Ominami, Ríos, Romero y Zaldívar (don Andrés).

Votaron por la afirmativa los señores Fernández, Horvath, Larraín, Martín, Prat y Urenda.

No votaron, por estar pareados, los señores Feliú, Mc Intyre, Páez, Ruiz (don José), Thayer y Zaldívar (don Adolfo).

El señor ROMERO (Presidente).- Se ha planteado a la Mesa la posibilidad de que, con el objeto de contar con el número de señores Senadores suficiente, se dé prioridad en la votación a las normas que requieren quórum de ley orgánica constitucional.

DISCUSIÓN SALA

Si le parece a la Sala, se accedería a lo solicitado.

Acordado

El señor LAGOS (Secretario).- La Comisión propone en el N° 1 agregar en la definición de los condominios Tipo A una coma, a continuación de la palabra "construcciones".

La señora FELIÚ.- ¿En qué artículo?

El señor LAGOS (Secretario).- En el artículo 2º, N° 1, inciso segundo, que expresa: "Tipo A, las construcciones," -esta última es la coma que se sugiere agregar- "divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y".

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se aprobará el artículo con el agregado propuesto por la Comisión.

--Se aprueba.

El señor ROMERO (Presidente).- Corresponde pronunciarse respecto de la primera norma orgánica constitucional.

El señor LAGOS (Secretario).- Se trata del artículo 31, que la Comisión propone reemplazar por el siguiente:

"Artículo 31.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

"a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

"b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso segundo, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 30.

"c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

DISCUSIÓN SALA

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

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

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

Este precepto, con excepción del inciso final, fue aprobado por unanimidad (3 votos).

El inciso final se votó en forma separada, siendo aprobado por mayoría de votos (2 contra uno).

El señor ROMERO (Presidente).- En discusión el artículo.

Tiene la palabra el Senador señor Ríos.

El señor RÍOS.- Señor Presidente, solicito a la Sala votar también separadamente el último inciso de esta disposición, por las razones que expondré en seguida.

El artículo 31 establece todas las responsabilidades que competen al juez de policía local en relación con los diversos procedimientos que surjan por efecto de normativas de convivencia u otras. Sin embargo, lo relativo al cobro de los gastos comunes no queda entregado a dicho magistrado, sino que al juez de letras respectivo. Se ha dicho que, dados los aspectos propios del juicio ejecutivo, éste resulta más complicado para el juez de policía local. Desde mi punto de vista, no debiera serlo, y, además, los problemas de esta índole no se presentan en forma permanente.

Por ese motivo, en la Comisión me pronuncié en contra del inciso final. En este Hemiciclo procederé de igual modo, a fin de que se mantenga dentro del ámbito de los jueces de policía local la totalidad de las acciones a que se refiere el precepto en debate.

Reitero mi petición de votar separadamente el último inciso.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se accedería a votar en forma separada el inciso final y se aprobaría unánimemente la primera parte del artículo, dejando constancia del número de señores Senadores presentes.

El señor LAGOS (Secretario).- En este instante hay en la Sala 27 señores Senadores.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, sobre este punto, en su momento se requirió el informe de los jueces de policía local, quienes plantearon un problema de competencia.

DISCUSIÓN SALA

Entonces, más allá de tratarse de una materia opinable -y, sinceramente, respeto la opinión del Senador señor Ríos-, pienso que al referirnos a las competencias y facultades de los jueces de policía local, debe tomarse en cuenta lo señalado por ellos en el sentido de no incluir este punto dentro de sus atribuciones.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Hormazábal.

El señor HORMAZÁBAL.- Señor Presidente, sería conveniente que alguien hiciera una reseña de ese informe, porque la lógica con que el Honorable señor Ríos plantea el tema parece muy razonable.

Si existe un fundamento de tipo legal, pido que se lo ponga en conocimiento de la Sala.

El señor ROMERO (Presidente).- Mientras el señor Secretario ubica dicho informe, tiene la palabra el Senador señor Mc-Intyre.

El señor MC-INTYRE.- Señor Presidente, tiene razón el Honorable señor Ríos, por la forma en que está redactado el artículo 31 del primer informe, ya que preceptúa que estas contiendas serán de competencia de los juzgados de policía local. Menciona expresamente "lo concerniente al cobro de gastos comunes,".

O sea, habría un error en la modificación que se propone en el segundo informe.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Hamilton.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, el artículo aprobado por la Comisión en el segundo informe entrega al juez de policía local todos los conflictos que puedan surgir en el desarrollo de un condominio o de una copropiedad, salvo los relativos a gastos comunes, que se encomiendan al juez de letras del lugar, porque, en tal caso, debe seguirse un procedimiento ejecutivo.

En los próximos días el Senado conocerá de un proyecto del Ejecutivo, calificado con "Suma Urgencia", que precisamente tiende a descongestionar los juzgados de policía local de la enorme cantidad de materias que, por ley, erróneamente han sido traspasadas a ellos. De manera que, concordante con lo que nosotros mismos reconocemos que ha ocurrido, debiéramos descargar a los juzgados de policía local de esta labor, que en la actualidad es absolutamente ajena a los procedimientos que se siguen ante ese tipo de tribunales.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Larraín.

El señor LARRAÍN.- Señor Presidente, entiendo que, dada la naturaleza de la disposición, que contiene materias acerca de la organización y atribuciones de los tribunales de justicia, ha de haberse consultado previamente a la Corte Suprema.

Me gustaría conocer la opinión emitida por ese Alto tribunal, a fin de resolver al respecto, puesto que incide en la inquietud que se ha suscitado.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Pido la palabra.

El señor ROMERO (Presidente).- Puede hacer uso de ella, señor Ministro.

DISCUSIÓN SALA

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, el informe emitido por la Corte Suprema seguramente se halla entre los antecedentes de que disponen los señores Senadores.

Tengo en mis manos otro documento, que pretendo entregar a la Mesa. Es un informe de don Sergio Villalobos Ríos, Juez de Policía Local de Vitacura y Presidente del Instituto de Jueces de Policía Local. También tengo en mi poder un informe del Presidente de la Asociación Chilena de Municipalidades, quien, naturalmente, opina desde otra perspectiva. En la letra e) del N° 2 del informe del señor Villalobos se expresa: "Los Juzgados ordinarios, tienen toda su infraestructura para conocer y tramitar juicios ejecutivos en cambio los Juzgados de Policía Local, están organizados para conocer otro tipo de procedimientos que no tienen las características del apremio civil, como el embargo y el remate."

Hago entrega de este informe.

El señor ROMERO (Presidente).- El señor Secretario dará cuenta de la consulta efectuada a la Corte Suprema.

El señor LAGOS (Secretario).- Durante el primer trámite, la Cámara de Diputados ofició a la Corte Suprema con relación a las normas que inciden en atribuciones de los tribunales de justicia. En el Senado, la Comisión de Vivienda y Urbanismo, en vista de que en ella se introdujeron modificaciones sustanciales respecto de las normas consultadas a la Excelentísima Corte, recabó también su parecer. Ninguno de ambos oficios ha sido contestado hasta ahora.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Thayer.

El señor THAYER.- Señor Presidente, aunque esté pendiente la respuesta de la Corte Suprema, coincido con lo planteado por el Senador señor Hamilton.

En realidad, este último inciso, aunque se encuentra establecido al final de una norma más o menos extensa, trata de un asunto jurídico muy distinto, que podría ser considerado en un artículo aparte, pues se refiere al cobro de gastos comunes, materia que se encuentra reglamentada en nuestro sistema jurídico. En consecuencia, sería un enredo traspasar esta materia a los juzgados de policía local. Por eso, es conveniente dejar la situación vigente tal como está. Creo que la mayoría de la Comisión tuvo razón en aceptarlo así.

Ahora, es cierto que el inciso aparece como al final de una serie de disposiciones propias del reglamento de copropiedad, pero lo mejor es dejar el cobro de gastos comunes sujeto a la normativa general ya existente sobre el particular.

El señor RÍOS.- Pido la palabra.

El señor FERNÁNDEZ.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Ríos.

El señor RÍOS.- Señor Presidente, es efectivo que el proyecto que estamos esperando sobre los jueces de policía local -tal como recordó el

DISCUSIÓN SALA

Senador señor Hamilton-, contiene ciertas disposiciones tendientes a alivianar su carga de trabajo. Sin embargo, la labor del juez de policía local es, básicamente, resolver los problemas de los vecinos, los que se les presentan a diario, como producto de la convivencia social, de la convivencia humana. Por eso, el artículo 31 del texto aprobado en general entregaba a los jueces de policía local la resolución de lo concerniente al cobro de los gastos comunes.

Recuerdo a los señores Senadores que el Título IV de la iniciativa en estudio se refiere a los condominios de viviendas sociales. Hoy día tenemos en Chile miles de ellos, ubicados a lo largo del territorio, pero con una organización y estructura bastante anárquica. Existe una norma legal que permite al SERVIU designar una suerte de administrador en los primeros seis meses, para ordenar la convivencia en estos condominios sociales, los que -repito- son muchos y su construcción continuará en aumento.

La relación de las personas que tienen su hogar en los denominados condominios de viviendas sociales, sin duda alguna está más vinculada al juez de policía local de su comuna que al juzgado de letras. Es una situación lógica, obvia. El juez de policía local recibe a los vecinos; el juez de letras, a los abogados. Se trata de una cosa distinta. Por tal motivo, a los vecinos hay que darles facilidades y no provocarles más problemas.

Señor Presidente, mantengo la idea de votar separado el último inciso del artículo en comento, y, naturalmente, me pronunciaré en su contra.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Fernández.

El señor FERNÁNDEZ.- Señor Presidente, si se formuló una consulta a la Excelentísima Corte Suprema -cuya respuesta está pendiente- fue porque, obviamente, se entendía que ciertas normas incidían en atribuciones de los tribunales de justicia. De otra manera, no habría sido necesario hacerlo.

En consecuencia, de acuerdo con el inciso segundo del artículo 74 de la Constitución Política, si la Corte Suprema no ha evacuado su informe, no puede modificarse la norma vigente. Ahora, si lo propuesto no afectara a la ley relativa a la organización y atribuciones de los tribunales, obviamente no habría sido necesaria la consulta a dicho organismo. De manera que es importante aclarar este aspecto, porque -reitero- si la disposición en debate está comprendida dentro del citado precepto constitucional, debe mantenerse la situación tal cual está mientras no haya respuesta del Máximo Tribunal.

No debemos olvidar que se halla en trámite un proyecto de reforma constitucional aprobado por el Senado -el cual patrociné con otros Senadores- que soluciona el caso en que la Corte Suprema no evacue su informe dentro de determinado plazo. Pero dicho proyecto no ha sido aprobado aún por la Cámara de Diputados y, por lo

DISCUSIÓN SALA

tanto, está plenamente vigente el inciso segundo del artículo 74 de la Carta Fundamental.

Creo que se trata de un aspecto que deberíamos considerar, porque, de lo contrario, el Tribunal Constitucional, a quien corresponde velar por la constitucionalidad de los preceptos aprobados, podría objetar la norma si no se ha oído a la Corte Suprema al no haber ésta evacuado su informe.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Senador señor Hamilton.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, como señaló el Honorable señor Fernández, efectivamente estamos nuevamente ante un caso en que, si fuera necesario consultar a la Corte Suprema, según el inciso segundo del artículo 74 de la Constitución, no podríamos aprobar la iniciativa, porque dicha Corte no habría evacuado la consulta.

El proyecto de reforma constitucional que la Comisión de Constitución, Legislación, Justicia y Reglamento propuso al Senado fue aprobado en su primer trámite. Falta el segundo en la Cámara de Diputados, y como la iniciativa concierne a la ley orgánica, queda mucho tiempo antes de despacharla.

El inciso segundo del artículo 74 dice: "La ley orgánica constitucional relativa a la organización y atribuciones de los tribunales sólo podrá ser modificada oyendo previamente a la Corte Suprema.". Pero aquí no estamos modificando la organización y atribución de los tribunales de justicia; simplemente se establecen las facultades del juzgado de policía local en relación con la ley de copropiedad inmobiliaria.

Por último, el inciso final en debate, sobre cobro de gastos comunes sujeto al procedimiento del juicio ejecutivo y sometido a la competencia del juez de letras respectivo, reproduce una norma ya vigente. De manera que no estamos introduciendo modificación alguna, por lo que no veo razón para consultar a la Corte Suprema.

Este inciso es perfectamente legítimo y debemos acogerlo.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Senador señor McIntyre.

El señor MC-INTYRE.- Señor Presidente, en cuanto a lo dicho por el Honorable señor Hamilton, deseo manifestar que el artículo 31 del primer informe otorga la mencionada facultad al juez de policía local. Eso está claramente explicitado. O sea, el texto aprobado en general es diferente de lo expresado por el señor Senador respecto del juez de letras.

Además, la letra c) del artículo 31 del texto aprobado en el segundo informe habla de exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas. De acuerdo con esta teoría, tales rendiciones de cuentas deberían también ser traspasadas del juez de policía local al de letras, lo que sería una equivocación.

DISCUSIÓN SALA

Creo que lo mejor es dejar la situación tal como está en la legislación vigente.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Larraín.

El señor LARRAÍN.- Señor Presidente, consulté por el informe de la Corte Suprema y, al buscarlo, solamente encontré la mención de que fue pedido en la Cámara de Diputados durante el primer trámite del proyecto.

No estando dicho informe, no podemos aprobar la disposición que modifica el artículo 31, pues, si lo hiciéramos, estaríamos dando nuevas competencias a los tribunales, hecho que requiere, de acuerdo con el citado inciso del artículo 74, escuchar previamente a la Corte Suprema. En consecuencia, cometeríamos un error que permitiría al Tribunal Constitucional, al revisar la norma, declararla improcedente.

Por tal motivo, solicito que no se vote la misma, o, por lo menos, desde ya anuncio mi voto en contra, ya que estamos frente a un problema de constitucionalidad, respecto del cual dejo expresa constancia en esta sesión.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Quiero hacer notar que estamos alargando el debate de una materia de suyo clara, relativa a la respuesta que la Corte Suprema no entregó frente a una consulta.

Sin ánimo de participar en la discusión, simplemente deseo informar que, de acuerdo con lo expresado por el señor Secretario, se consultó la opinión de la Corte Suprema a través de dos oficios: el del 8 de junio de 1995 y el del 9 de abril de 1997. Por lo tanto, el trámite de hacer la consulta ha sido realizado.

Estoy meridianamente claro de que no hemos tenido conocimiento de la respuesta. Al respecto, recuerdo un debate que tuvimos hace algún tiempo, cuando queríamos establecer un plazo para las respuestas de oficios, por cuanto podía ocurrir que existiese una suerte de capacidad de veto legislativo, por la vía de no atender dichas consultas.

Con el objeto de referirnos a esta materia y ojalá avanzar en el despacho del proyecto, ofreceré en primer término la palabra al señor Ministro, quien la había solicitado con anterioridad; luego, a los Senadores señores Thayer, Urenda y Andrés Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- A mí me basta con la interpretación dada por el señor Presidente, porque corresponde a la que ha reiteradamente ha sostenido la Sala. Ojalá existiera la respuesta de la Corte Suprema; pero, si no es así, ello no puede constituir un impedimento para que legislemos.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, con relación al planteamiento formulado por el Senador señor Mc-

DISCUSIÓN SALA

Intyre, ocurre que estábamos refiriéndonos a columnas distintas del boletín comparado. Por lo tanto, se generó una confusión innecesaria.

Por otra parte, conforme a la ley N° 6.071, el cobro de las expensas comunes corresponde, actualmente, a un juicio ejecutivo. Por consiguiente, éste no se está cambiando a otro tribunal, sino dejándolo donde es posible desarrollarlo: el juzgado de letras pertinente.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Thayer.

El señor THAYER.- Señor Presidente, constituye una obligación constitucional consultar a la Corte Suprema cuando hay algún asunto que afecte a la Ley Orgánica de Tribunales; no es imperativo esperar su informe. Por lo tanto, se cumplió el trámite, y no tengo problema alguno sobre el particular.

En segundo lugar, de acuerdo con la norma actual, el último inciso podría no existir. El texto aprobado en general -como lo apuntó el Senador señor Mc-Intyre- señala algo distinto; pero la norma final propuesta expresa exactamente lo que hoy contempla la legislación en general. Por consiguiente, no decir nada al respecto equivale a pronunciarnos a favor de la disposición. Soy partidario de aprobarla, para no causar enredos, y de no insistir en una modificación que sería extraña a nuestro sistema institucional, esto es, asignar este tipo de cobros a los juzgados de policía local.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Urenda.

El señor URENDA.- Señor Presidente, quiero plantear, precisamente, lo que se ha puesto aquí de manifiesto, en el sentido de que el texto actual no es el que tenemos a la vista, el cual, aparentemente, reflejaría lo que se mantiene en el proyecto. Y, en ese evento, por las razones expresadas por el Senador señor Thayer, es preferible aprobar la norma, con lo cual se mantendría el sistema actual.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Errázuriz.

El señor ERRÁZURIZ.- Señor Presidente, creo importante mantener el principio asentado por el Senado en repetidas oportunidades, en el sentido de que no existe veto por parte de otro Poder del Estado para que el Parlamento pueda realizar su función legislativa. Por lo tanto, cumplido el trámite de consulta, y no habiendo evacuado la Corte Suprema una respuesta, podemos seguir avanzando en la forma que nos ordena la Constitución y cumpliendo el mandato del pueblo.

En realidad, si hemos legislado de determinada manera es porque, a nuestro juicio, es lo más conveniente. De eso no cabe duda, porque el cobro ejecutivo de los gastos comunes no puede efectuarse a través de un juzgado de policía local; debe hacerse ante el juzgado de letras correspondiente, al igual que el de un pagaré o de una deuda, sobre todo cuando la obligación afecta a una comunidad, y todos sus integrantes desean su cumplimiento.

DISCUSIÓN SALA

En tal virtud, pido que aceleremos la discusión, a fin de votar y aprobar rápidamente el artículo 31 en los términos propuestos por la Comisión.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, discrepo de lo que aquí se ha planteado en el sentido de que, aun cuando la Corte Suprema no ha respondido, la norma puede aprobarse. En verdad, es precisamente lo contrario y ésta es la razón por la cual se presentó un proyecto de reforma constitucional, que, en definitiva, no ha sido aprobado por el Congreso.

Lo que a mí no me queda claro es qué está vigente hoy. Pareciera que corresponde a la justicia ordinaria. Sin embargo, si ello es así ¿por qué se consultó a la Corte Suprema?

El señor ERRÁZURIZ.- ¡Por un exceso de celo, Su Señoría!

El señor HAMILTON.- ¿Me permite una interrupción, con la venia de la Mesa, Senadora señora Feliú?

La señora FELIÚ.- Con mucho gusto, señor Senador.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, la verdad es que la consulta puede obedecer a dos motivos: o porque se emprendió ese trámite por error; o bien (como procedemos muchas veces en la Comisión de Constitución, Legislación y Justicia del Senado), porque se consulta a la Corte Suprema sobre muchas materias que dicen relación a los tribunales de justicia, pero que no caen estrictamente dentro de la obligación establecida en el artículo 74 de la Constitución Política. Y como en algunas oportunidades aquélla se negaba a contestar los asuntos que no eran de su exclusiva competencia, atendida la norma a que hice referencia, el Presidente de la Comisión se ha contactado personalmente con el Presidente de la Corte Suprema, a fin de hacerle saber que, excediéndonos de la exigencia estatuida en el artículo 74, se consulta a la Corte no por obligación, sino simplemente por el interés de saber cómo piensan los Ministros de dicho Tribunal.

Por lo tanto, si se consultó en este caso, puede haber sido por error, o bien, por esa sana práctica de conocer el parecer de los tribunales de justicia. Y si la Corte Suprema no ha contestado es muy posible que ello se deba a que entiende que no está en su obligación el hacerlo.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, en todo caso, tengo en mis manos el artículo 59 de la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto N° 880, de 1963. De dicha norma se desprende que el cobro de los gastos comunes es propio de los tribunales ordinarios, por cuanto señala que "La copia del acta de la asamblea celebrada..." "...tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. Igual mérito tendrán los comprobantes o recibos de cobro de dichas

DISCUSIÓN SALA

expensas comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

"Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción ejecutiva iniciada, las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devenguen durante la tramitación del juicio."

Lo anterior, sin decirlo de manera explícita, se refiere al juicio ejecutivo que se tramita ante los jueces ordinarios.

En consecuencia, la materia en cuestión no requiere informe de la Corte Suprema, porque mantiene el texto vigente.

En cuanto a las rendiciones de cuentas, es una materia que está reglada en el Código de Procedimiento Civil -también tengo en mi poder la norma pertinente- y corresponde a los tribunales.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Errázuriz.

El señor ERRÁZURIZ.- Señor Presidente, solicito que votemos, para avanzar rápidamente en el despacho del proyecto.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Letelier.

El señor LETELIER.- Señor Presidente, las razones que tuvo la Comisión para no entregar la competencia de la acción a los juzgados de policía local surgieron después de consultar a todos los abogados por la complejidad de la tramitación del juicio ejecutivo. Tales juzgados no cuentan con personal competente para tramitar esta clase de juicios, lo que en los tribunales ordinarios se hace comúnmente.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Larraín.

El señor LARRAÍN.- Señor Presidente, parece haber quedado claro que no existe una modificación de competencia y, por lo tanto, no se plantearía la inquietud de constitucionalidad. Sin embargo, no puedo dejar pasar la interpretación que se hace del inciso segundo del artículo 74 de la Constitución Política, en el sentido de que basta con despachar una consulta a la Corte Suprema para que se entienda cumplido el requisito establecido. Ello no es así.

La norma citada expresa que "La ley orgánica constitucional relativa a la organización y atribuciones de los tribunales sólo podrá ser modificada oyendo previamente a la Corte Suprema.". La expresión "oyendo" no significa simplemente despachar una consulta, sino también escuchar la respuesta. De lo contrario, no se estaría oyendo absolutamente nada.

Por lo tanto, según la lógica de esta disposición constitucional, no basta con consultar. Y ése es precisamente el sentido de una reforma constitucional: cambiar la expresión "oyendo", para que dentro de un plazo prudencial y de una manera consensuada, se dé por tácitamente respondida la consulta hecha, y se proceda sin dicho informe. Pero tal modificación todavía está en trámite.

DISCUSIÓN SALA

En consecuencia, no desearía que, independientemente de la cuestión que aquí se ha suscitado, se estableciera la interpretación que han propuesto algunos señores Senadores, porque ella es manifiestamente equivocada respecto del tenor literal de nuestra Carta Fundamental.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Hormazábal.

El señor HORMAZÁBAL.- Señor Presidente, siempre en Derecho existen diversas interpretaciones. Respecto de la reforma aludida en el sentido de escuchar a la Corte Suprema, se conocieron incluso diversos informes.

El punto está -y no vale la pena reabrir ese debate- en decir que, para aclarar las eventuales dudas, y como no hay nada más auténtico que la interpretación legislativa, aprobamos esta reforma a fin de dejar establecidas las modalidades en que se puede escuchar a la Corte Suprema y facilitar el desempeño de otros órganos constitucionales en sus legítimas atribuciones.

Sólo quiero referirme ahora al punto en discusión. Cuando uno examina el primer informe del proyecto, se encuentra con que el Ejecutivo estaba introduciendo algunas innovaciones en este ámbito, y disponiendo que los Juzgados de Policía Local serían competentes también en lo concerniente al cobro de gastos comunes.

Ello incluso fue destacado en el primer informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo -página 17- cuando comparece el Director de Obras Municipales de la Ilustre Municipalidad de La Florida, don Leonardo Román, quien destaca entre otros aspectos el signado con el número 4, que señala:

"4.- Estatuir que los Juzgados de Policía Local serán competentes para conocer las infracciones a la ley, las contiendas entre el administrador y los copropietarios, y lo concerniente al cobro de los gastos comunes".

Ahora bien, en el segundo informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo -página 98- se encuentra la opinión del Senador señor Letelier, quien hace presente que la Asociación de Jueces de Policía Local había manifestado reparos al artículo 31 propuesto. Pero no he podido encontrar el informe que mencionó el señor Ministro.

Estudiando el informe, hallé la opinión del Senador señor Letelier; y la de la Asociación de Jueces de Policía Local, que sostienen que afrontan una gran sobrecarga de trabajo y que carecen de los medios necesarios para hacerse cargo de los juicios ejecutivos sobre cobro de gastos comunes.

Es ahí donde viene una nueva indicación para mantener la competencia del cobro de los gastos comunes en los juzgados ordinarios, tal como fue recordado por la Senadora señora Feliú al leer un artículo de la Ley sobre Pisos y Departamentos. Ahora, me surge la siguiente duda.

DISCUSIÓN SALA

Comparto la apreciación del Senador señor Ríos, en el sentido de que existen juzgados de policía local en muchas comunas rurales -ni siquiera en todas-, pues estamos en un proceso de creación; pero a veces resulta más difícil encontrar juzgados de letras.

Cuando dijimos que debe darse a los ciudadanos una cercanía con la decisión legislativa, nos topamos nuevamente con el hecho de que los juzgados de policía local sostienen que no se hallan en condiciones de asumir nuevas responsabilidades, tanto por problemas de infraestructura como por dificultades que han sido evidentes.

Entiendo la lógica de que deberían ser juzgados de policía local los que, además, tramitaran estos asuntos; pero, despejadas las cuestiones constitucionales y legales, y dado el hecho de que en muchas comunas de la Región que represento aún no contamos ni siquiera con juzgados de policía local, prefiero aprobar lo propuesto por la Comisión para seguir avanzando, sin perjuicio de que entre las grandes reformas al sistema de justicia que estamos implementando en estos años, abordemos a fondo la posibilidad de dotar a los juzgados de policía local de más recursos, más personas y más medios para hacer cumplir una justicia más cercana a los ciudadanos.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Propongo cerrar el debate para que la Sala se pronuncie sobre el último inciso, acerca del cual el Senador señor Ríos, haciendo uso de la facultad que le confiere el Reglamento, ha solicitado votación dividida.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, después de haber escuchado el debate, el Honorable señor Ríos puede haber cambiado de opinión.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- El Senador señor Ríos no ha manifestado otra voluntad, por lo que se pondrá en votación el último inciso propuesto por la Comisión.

Tiene la palabra el Honorable señor Mc-Intyre.

El señor MC-INTYRE.- Señor Presidente, tengo una duda respecto del acápite c). Si el señor Ministro tiene razón en lo que concierne a la rendición de cuentas, no correspondería que el juez de policía local tuviera tal facultad. Eso es lo que habría que corregir.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Señores Senadores, correspondiendo pronunciarse sobre el último inciso del artículo 31, procederemos a hacerlo en este momento.

En votación.

--(Durante la votación).

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, voto favorablemente porque se trata del sistema que está vigente. Sin embargo, pienso que deberíamos establecer algún método -lo cual debe analizarse a futuro tal como plantearon los Senadores señores Hormazábal y Ríos- que posibilite, en el caso de ciertas comunas, tal vez un acuerdo de la Corte de Apelaciones, pues en caso contrario el procedimiento será muy engorroso tratándose de numerosos casos de copropiedad.

DISCUSIÓN SALA

Es una materia que debe seguir profundizándose, con el objeto de entregar esa facultad a los juzgados de policía local, por lo menos en los sectores rurales, o tratándose de viviendas con subsidios.

Voto que sí.

El señor HAMILTON.- Por las razones que expresé, voto que sí.

El señor RÍOS.- Señor Presidente, esta es una norma, que ha funcionado bien en manos de los jueces de policía local, y no requiere de la participación de terceras personas. Existe una acción que se desarrolla y se resuelve en buena forma en los juzgados de policía local.

Actualmente, estamos integrando a un conjunto de viviendas sociales al sistema, y lo lógico, al parecer, sería que estos asuntos fueran vistos por un juez de policía local.

Por tal motivo, voto en contra del último inciso.

El señor URENDA.- Señor Presidente, coincido en la absoluta necesidad de establecer un sistema especial, de una justicia de base, para asuntos que pueden ser de mínima cuantía, como en este caso. Las sumas adeudadas pueden significar unos pocos miles de pesos y aun así deberían someterse al conocimiento de los juzgados civiles ordinarios.

Por ello, considero absolutamente necesario que los juzgados de policía local, u otra justicia de base, puedan ocuparse de estos asuntos, que son de pequeña magnitud.

En todo caso, voto que sí, por las razones que se han expuesto.

El señor LAGOS (Secretario).- ¿Algún señor Senador no ha emitido su voto?

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Terminada la votación.

-Se aprueba el inciso final del artículo 31, en la forma propuesta por la Comisión de Vivienda (26 votos a favor y 2 en contra).

Votaron por la afirmativa los señores Cooper, Díaz, Díez, Errázuriz, Feliú, Fernández, Frei (doña Carmen), Gazmuri, Hamilton, Hormazábal, Horvath, Larraín, Lavandero, Letelier, Martin, Mc-Intyre, Muñoz Barra, Núñez, Páez, Prat, Ruiz (don José), Sinclair, Thayer, Urenda, Valdés y Zaldívar (don Andrés).

Votaron por la negativa los señores Cantuarias y Ríos.

El señor LAGOS (Secretario).- A continuación, en el artículo 32, inciso primero, la Comisión recomienda reemplazar las frases "las materias a que se refiere dicho artículo, exceptuado el cobro de los gastos comunes," por la siguiente: "las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo,".

Esta proposición fue adoptada por unanimidad (tres votos contra cero).

-Se aprueba (27 señores Senadores).

DISCUSIÓN SALA

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, la Comisión plantea intercalar un artículo 32 bis, nuevo, que figura en la página 23 del texto comparado.

-Se aprueba (27 señores Senadores).

El señor LAGOS (Secretario).- El artículo 38, que no fue objeto de indicaciones, debe ser aprobado separadamente, por ser de quórum especial.

-Se aprueba (27 señores Senadores).

El señor LAGOS (Secretario).- En el artículo 2° transitorio (que pasa a ser artículo transitorio único), la Comisión sugiere añadir el siguiente inciso segundo, nuevo:

"Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38, las municipalidades podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza."

Este inciso fue aprobado por unanimidad.

--Se aprueba (27 señores Senadores).

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Con esto, quedan despachadas todas las normas de rango orgánico constitucional.

Ahora la Sala debe pronunciarse sobre todas aquellas de quórum simple, en el orden correspondiente.

El señor LAGOS (Secretario).- En el N°2 del artículo 2°, la Comisión sugiere sustituir la definición de "Unidades", por la siguiente:

"Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo."

Esta proposición se aprobó por unanimidad (cuatro votos contra cero).

-Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- En el N°3 del mismo artículo, la Comisión recomienda suprimir su letra e) y, como consecuencia de ello, reemplazar el punto y coma(;) de la letra c) por ",y"; eliminar la conjunción "y" que figura al final de la letra d) de este número, y transformar en punto aparte (.) la coma (,) que la antecede.

Esta proposición fue aprobada por mayoría de votos (3 a favor y 1 en contra).

DISCUSIÓN SALA

-Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- Se ha renovado la indicación número 12, para intercalar, en el inciso segundo del artículo 3º, entre las palabras "fiscal" y "de", la frase "o a la superficie".

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- En discusión.

Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, solicito examinar conjuntamente las indicaciones renovadas números 12, 13 y 14, que se refieren a un mismo tema.

El origen de las indicaciones es el siguiente. En el artículo 3º del proyecto se señala el derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes comunes. Y, para fijarlo, se establece que el reglamento de copropiedad deberá atender al avalúo fiscal de la respectiva unidad. Pero, más adelante, el artículo 4º, referente a los gastos comunes, dice que el reglamento de copropiedad los determinará sobre la base de la superficie de la respectiva unidad. Es decir, existen parámetros diferentes para uno y otro caso. Entonces, las indicaciones renovadas números 12, 13 y 14 pretenden que el reglamento de copropiedad pueda referirse a ambos factores -avalúo fiscal y superficie-, de tal manera que haya una misma perspectiva tanto en cuanto al derecho sobre los bienes comunes como a la contribución en los gastos comunes.

Recordemos que los avalúos fiscales sólo toman en consideración el emplazamiento y la calidad de la construcción; pero no otros factores, como ocurre, por ejemplo, con la orientación, la vista o la mejor ubicación de un piso respecto de otros que pueden ser iguales y tener la misma superficie. En definitiva, las variaciones en un mismo edificio obedecen a distintos factores y no sólo al metraje. Entonces, por existir una visión diferente en este aspecto, las indicaciones renovadas -que solicito aprobar- permiten que en el reglamento de copropiedad puedan considerarse el avalúo fiscal y la superficie de las unidades.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, es posible comprender a dónde lleva la línea de argumentación de la Honorable señora Feliú. Sin embargo, cuando la Comisión analizó este tema, distinguió entre los derechos y los gastos comunes al interior de un condominio.

¿A qué aluden los derechos o el porcentaje de ellos? Obviamente, un departamento situado en un primer piso versus uno sin vista tiene una valoración diferente respecto del total. Por lo tanto, el legislador consideró que la conjunción de metraje y ubicación se refleja en el valor del avalúo fiscal determinado para dicha unidad. Y, en la búsqueda de un elemento común a todos, dijo: el avalúo fiscal. De modo que allí está el porcentaje sobre los derechos.

DISCUSIÓN SALA

Sin embargo, cuando se trata de determinar los gastos comunes, el metro cuadrado vale lo mismo en el piso 14, en el 3º o en el 2º. Entonces, más que consagrar una diferenciación por un motivo discriminatorio se aplica un criterio bastante técnico, según el cual los derechos se establecen sobre la base de los avalúos fiscales, conjugándose ubicación y metraje, y los gastos comunes se fijan en proporción a la superficie.

Con esa lógica la Comisión de Vivienda aprobó esta norma, la que el Ejecutivo considera conveniente mantener en los términos en que se propone.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Ofrezco la palabra.

Ofrezco la palabra.

Cerrado el debate.

En votación las indicaciones renovadas números 12, 13 y 14.

--(Durante la votación).

La señora FELIÚ.- Estoy pareada con la Honorable señora Carrera. Sin embargo, creo que la lógica debe llevarnos a aprobar las indicaciones renovadas, en especial cuando esta materia queda entregada al reglamento, que será el que ponderará.

La señora FREI (doña Carmen).- Por lo expresado por el señor Ministro, rechazo las indicaciones renovadas.

El señor RÍOS.- Señor Presidente, si éste no hubiese sido una ley-reglamento, como lo es, lo habría votado a favor. Sin embargo, como es una ley-reglamento, lo votaré en contra.

El señor LAGOS (Secretario).- ¿Algún señor Senador no ha emitido su voto?

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Terminada la votación.

--Se rechazan las indicaciones renovadas números 12, 13 y 14 (15 votos en contra, 5 a favor y 6 pareos).

Votaron por la negativa los señores Bitar, Díaz, Errázuriz, Frei (doña Carmen), Gazmuri, Hamilton, Hormazábal, Lavandero, Letelier, Martín, Muñoz Barra, Núñez, Ríos, Ruiz-Esquide y Zaldívar (don Andrés).

Votaron por la afirmativa los señores Cooper, Fernández, Horvath, Prat y Sinclair.

No votaron, por estar pareados, los señores Cantuarias, Feliú, Mc-Intyre, Ruiz (don José), Thayer y Valdés.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, la Comisión propone sustituir el inciso primero del artículo 5º por el siguiente:

"Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará

DISCUSIÓN SALA

el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.”.

Esta proposición se acogió por unanimidad (tres votos).

--Se aprueba.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Ha llegado a su término el Orden del Día. Por lo tanto, solicito el asentimiento de la Sala para prorrogarlo hasta las 19, a fin de continuar despachando el proyecto que nos ocupa.

Así se acuerda.

El señor LAGOS (Secretario).- Indicación renovada N° 17 para agregar el siguiente inciso tercero, nuevo, al artículo 5°: “Las empresas que proporcionen suministro de agua potable, gas, energía eléctrica, teléfono u otros servicios similares, no podrán suspender el servicio que proporcionen a un condominio determinado, sino respecto de aquellos copropietarios que se encuentren en mora en el pago de los gastos comunes, y aceptarán, en consecuencia, los pagos parciales que efectúe el administrador del condominio con imputación a unidades determinadas del condominio.”.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- En discusión.

La señora FELIÚ.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, en el fondo, aquí corresponde analizar dos indicaciones juntas: las N°s. 17 y 24. Esta última complementa la primera, si fuera aprobada.

El tema en discusión es el corte de los suministros básicos en este tipo de copropiedades. La posibilidad de este corte –que no es administrativo, sino realizado por personas privadas- de suministros básicos es dudosa, incluso, constitucionalmente, porque se trata de hacerse justicia por sí mismo. A la persona que no paga los gastos comunes se procede a suspenderle los servicios básicos, lo cual ha sido cuestionado constitucionalmente.

En fin, hoy día está vigente el artículo 19 del Reglamento sobre Comunidades de Copropiedad de Edificios, aprobado mediante decreto N° 695, de 1971. Entonces, el proyecto de la Comisión de Vivienda y Urbanismo propone un nuevo mecanismo para este tipo de cortes, el que considero muy dudoso y se prestará, además, a cuestionamientos de constitucionalidad.

La indicación renovada, con ligeras variaciones que sólo tienden a dejar el precepto en lenguaje más claro y moderno, reproduce la disposición vigente en el citado reglamento. Cabe advertir que el cambio en la norma actual sólo generará problemas, por las razones que he señalado.

DISCUSIÓN SALA

Por lo tanto, señor Presidente, estimo que deberían aprobarse las indicaciones renovadas números 17 y 24. La última adecua el orden de los incisos, de aprobarse la primera.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, nosotros estamos de acuerdo con el planteamiento de la Senadora señora Feliú, y por eso se modificaron los incisos tercero y cuarto. Al parecer, la indicación N° 17 se habría presentado antes de hacer esas enmiendas.

Los incisos tercero y cuarto del artículo 5° disponen: "El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago" -incluso, lo señala- "de tres o más cuotas," -no son simplemente morosos- "continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

"Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio," -recordemos que muchos condominios carecen de medidores individuales por unidad- "las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior."

Por lo tanto, nos parece que la indicación renovada N° 17 está bien normada en los incisos tercero y cuarto de este artículo, distinguiendo, además, si existen o no sistemas propios de control. Recordemos que la mayoría de los condominios sociales carece de tales sistemas; poseen una sola gran unidad de control por cada uno de estos servicios. En consecuencia, en opinión del Ejecutivo, ambos incisos son satisfactorios y debieran ser mantenidos, rechazando la indicación renovada.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra la Senadora señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, basta leer el artículo 19 del reglamento de copropiedad para darse cuenta de que los textos no son iguales.

Reitero: se está creando un sistema distinto, una forma diferente de suspender los servicios en caso de mora en el pago de los gastos comunes. La norma vigente, que se modifica con el procedimiento que se establece a través de este artículo, señala algo diferente, y con el cambio que se le introduce va a generar -repito- serios problemas de constitucionalidad. Incluso, aquí se faculta a los administradores para pedir la suspensión de tales servicios. Es decir, en un caso se puede solicitar, y en otro, no.

El reglamento, tal como está hoy día, se ha mantenido, a pesar de algunos reclamos presentados ante los tribunales sobre su constitucionalidad. Por consiguiente, se pretende mantener una norma

DISCUSIÓN SALA

similar a la vigente y no cambiarla, porque lo contrario generaría toda suerte de conflictos y nos veríamos comprometidos en algo absolutamente dudoso. Porque -insisto- esto implica hacerse justicia por sí mismo: se suspende el suministro de un servicio básico, con la participación administrativa de personas naturales en todo este procedimiento, lo que resulta muy cuestionable.

Por esa razón se han renovado las indicaciones N° 17 y 24.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de la Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, en primer término, se entregaron los informes en derecho respecto de este punto y por eso se cambió la redacción. No es obligación establecer este sistema. Él puede existir sólo si el reglamento de copropiedad lo señala.

En segundo lugar, el inciso tercero dice textualmente: "El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración". Es decir, se genera un procedimiento que hoy día no está vigente y que, justamente, por el solo hecho de estar consignado en el reglamento no ha resultado suficiente para actuar en ese sentido.

El señor LAVANDERO.- ¿Me permite una interrupción, señor Ministro, con la venia de la Mesa?

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Con mucho gusto, señor Senador.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor LAVANDERO.- Señor Ministro, deseo preguntarle si la alternativa de ese sistema es que, por ejemplo, la compañía de electricidad les suspenda a todos el suministro de energía, y de esa manera se hace justicia por sí mismo. Salvo que se reglamente como aquí se propone, en el sentido de que solamente se corte el servicio a quien no haya cumplido con el pago respectivo.

Habría que ver cuál es la alternativa,...

La señora FELIÚ.- ¿Me permite una interrupción, señor Senador?

El señor LAVANDERO.- ...pues el corte lo haría la compañía que provee el servicio.

Lo aprobado por la Comisión permite que a la gente que cumple y paga se le mantenga el servicio sin que se caiga en una globalidad, donde a todos les suspenden el suministro. Me imagino que ésa es la alternativa.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, primero, justamente se trata de que quienes están al día en los pagos no carguen con las consecuencias del resto, y de que cada uno asuma sus responsabilidades. Incluso, esto no se aplica per se, sino que debe autorizarlo el reglamento pertinente.

Segundo, no basta con suspender un suministro básico. El administrador tiene que consultar previamente al Comité de

DISCUSIÓN SALA

Administración, porque puede haber una persona que no paga por accidente o por cualquier otra circunstancia. En consecuencia, están dadas las seguridades para que éste sea un buen procedimiento.

Respaldo plenamente lo aprobado por la Comisión.

La señora FELIÚ.- Sólo quiero aclarar al Honorable señor Lavandero que la indicación renovada establece expresamente que las empresas que proporcionen estos suministros no podrán suspender el servicio en un condominio determinado sino respecto de aquellos copropietarios que se encuentran en mora en el pago de los gastos comunes.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- En votación la indicación renovada N° 17.

-(Durante la votación).

El señor RÍOS.- Señor Presidente, este artículo fue objeto de un largo debate en la Comisión porque efectivamente su aplicación provoca inquietud, y la abstención que figura en el resultado corresponde al Senador que habla. Abrigo temores -y observo que también los tienen otros señores Senadores- acerca de la constitucionalidad del hecho de solicitar a un organismo que constituye una tercera persona para que actúe en una situación interna que afecta a un condominio. Los expertos que colaboraron en la Comisión nos indicaron que ésta era la mejor fórmula para resolver situaciones relacionadas con el pago de gastos comunes. Hoy día hemos complicado el procedimiento pues entregamos la responsabilidad a los tribunales de justicia, en circunstancias de que sería más apropiado y simple encargar la tarea a los juzgados de policía local.

Nos encontramos, pues, ante una situación que involucra virtudes y defectos. Por ello, y en consideración a lo señalado por las personas que en la actualidad han estado trabajando en el tema, mantendré mi abstención.

El señor THAYER.- Señor Presidente, por estar pareado no podré votar, pero deseo apuntar que las dos fórmulas, tanto la que establece el reglamento como la propuesta en la indicación, no están muy distantes y procuran superar un problema bastante delicado. En principio, nadie podría autorizar, por ejemplo, que, por estar en mora en los gastos comunes de determinado condominio, corten el suministro de electricidad a quien se encuentre al día en el pago del consumo de electricidad. Tal situación da margen a diversos problemas y se están buscando soluciones intermedias. Yo diría que la indicación de la Honorable señora Feliú pretende una solución, y el Gobierno, otra, pero no constituyen polos opuestos: son dos formas de acercarse a un problema que, en realidad, sería necesario definir en forma más adecuada. Me pregunto en qué medida cada uno de estos servicios, cuando son proporcionados a través de un condominio, perjudican en definitiva a éste si uno de los copropietarios deja de cumplir con el pago de los gastos comunes, porque, de alguna manera, el incumplimiento, a la larga, perjudica a todo el sistema del condominio.

DISCUSIÓN SALA

Pero, como dije, el punto no está bien definido y, con una y otra alternativa, se ha buscado la solución de un problema que tampoco está bien resuelto en la actualidad.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Terminada la votación.

--Se rechaza la indicación (8 votos por la negativa, 6 por la afirmativa, una abstención y 2 pareos).

Votaron por la negativa los señores Bitar, Frei (doña Carmen), Gazmuri, Hamilton, Lavandero, Letelier, Valdés y Zaldívar (don Andrés).

Votaron a favor los señores Cantuarias, Díaz, Errázuriz, Feliú, Horvath y Martín.

Se abstuvo el señor Ríos.

No votaron, por estar pareados, los señores Cooper y Thayer.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, con la misma votación podría rechazarse la otra indicación renovada, cuya materia -como lo señaló la Senadora señora Feliú- se encuentra conectada con la que acabamos de votar. De esa manera, podríamos avanzar en el despacho de la iniciativa.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Si le parece a la Sala, con la misma votación anterior, se rechazarán las indicaciones N°s. 17 y 24; y con sentido inverso de la misma, se daría por aprobado lo propuesto por la Comisión.

Acordado.

Aunque faltan algunos minutos para la hora acordada como término, propongo a la Sala suspender en este instante el despacho de la iniciativa y poner fin al Orden del Día.

Acordado.

DISCUSIÓN SALA

2.6. Discusión en Sala

Senado, Legislatura 334, Sesión 44. Fecha 30 de abril, 1997. Discusión particular, queda pendiente.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA

El señor ROMERO (Presidente).- Prosigue la discusión particular del proyecto, en segundo trámite constitucional, sobre copropiedad inmobiliaria, con segundo informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

~~1627-14~~

—Los antecedentes sobre el proyecto figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 14^a, en 15 de noviembre de 1995.

Informes de Comisión:

Vivienda, sesión 10^a, en 20 de noviembre de 1996.

Vivienda (segundo), sesión 40^a, en 15 de abril de 1997.

Discusión:

Sesiones 12^a, en 3 de diciembre de 1996 (se aprueba en general); 43^a, en 29 de abril de 1997 (queda pendiente la discusión particular).

El señor ROMERO (Presidente).- Solicito la autorización de la Sala para que la señora Mirna Jugovic, Jefa de la División Jurídica del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, pueda ingresar al Hemiciclo.

Acordado.

El señor LAGOS (Secretario).- Corresponde tratar la proposición de la Comisión de Vivienda y Urbanismo relativa al inciso primero del artículo 6º del proyecto, consistente en reemplazar su oración inicial que dice: "El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio.", por la siguiente: "La determinación, distribución y cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea."

Esta proposición se adoptó por unanimidad (tres votos).

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, la Comisión propone sustituir el inciso segundo del mismo artículo por el siguiente:

"El administrador, si así lo establece el reglamento, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración."

DISCUSIÓN SALA

Cabe dejar constancia de que una parte de la proposición fue aprobada por unanimidad de tres votos (indicación N° 26), y otra por mayoría de votos, dos a favor y uno en contra (indicación N° 27).

--Se aprueba el inciso segundo, en la forma propuesta por la Comisión.

El señor LAGOS (Secretario).- En el inciso tercero, la Comisión recomienda intercalar, entre las expresiones "notificación" y "de", las palabras "del requerimiento".

Esta modificación fue acordada por unanimidad.

-Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- Respecto del artículo 7°, la Comisión propone reemplazar, en su inciso primero, las expresiones "no inferior al 5 por ciento ni superior al 10 por ciento, que la asamblea de copropietarios estime prudente fijar sobre el monto de los gastos comunes, sin que pueda exceder el total acumulado por este concepto, del equivalente a seis veces los gastos comunes ordinarios de un mes;", por las siguientes: "sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios;".

-Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- En el inciso segundo del mismo artículo, la Comisión plantea, por unanimidad, suprimir la frase "o en una cuenta de aquellas a que se refiere la ley N° 19.281,".

-Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- En cuanto al artículo 8°, se ha renovado la indicación N°31, para sustituirlo por el siguiente:

"Artículo 8°.- Las subdivisiones y loteos que se lleven a cabo para dar origen a condominios, como asimismo las obras de urbanización y las construcciones que tengan este mismo fin, se regirán por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás normas complementarias de este texto legal."

La Comisión, por su lado, propone sustituir el inciso primero del artículo 8° por el que transcribe en su informe.

El señor ROMERO (Presidente).- En discusión la indicación renovada.

Tiene la palabra la Honorable señora Feliú, y luego, el Honorable señor Díez.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, el artículo 8°, en su inciso primero, establece normas relativas a los estacionamientos que deben considerar los condominios, fijándoles ciertas limitaciones.

En su inciso segundo, prescribe: "Los terrenos" -o sea, se refiere al uso del suelo- "en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio.". Hasta aquí, el artículo estaría bien, porque aplica las reglas generales. Y agrega: "Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los

DISCUSIÓN SALA

instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial.". Por ejemplo, se multiplica por 10, se divide por 28, y resulta una cifra estupenda.

El inciso tercero, por su parte, estatuye: "En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador" -estaría bien- "o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones."

Por último, el inciso final establece: "Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurren las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14.". Éste es otro tema que también merece observaciones.

Respecto de los estacionamientos (asunto que aborda el inciso primero), fueron planteadas oportunamente en la Comisión las graves distorsiones que ocasiona el precepto debido a su inflexibilidad. Hoy día, existen múltiples soluciones en esta materia que no son consideradas por la norma, lo cual rigidiza el sistema.

En lo que concierne al inciso segundo, éste recuerda los conjuntos armónicos. En vez de aplicar las normas sobre uso del suelo, opta por un cálculo que consiste en multiplicar por 25 y dividir por 28, por ejemplo, de lo cual puede resultar en definitiva cualquier cosa. Como sabemos, éste es un proyecto sobre condominios que, como lo indica el mensaje y lo ha expresado en la Sala el señor Ministro, tiene por objeto regular esta nueva modalidad o forma. No se trata, por tanto, de un proyecto sobre uso del suelo, de manera que no resulta conveniente ni aconsejable que él, sobre la base de parámetros especiales, entre a modificar reglas generales y comunes aplicables en todas las comunas del país.

Ayer, el señor Ministro se refería a la utilidad de aplicar los artículos 70, 125, 132 y 144 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. ¡No! ¡Si la ley debe aplicarse completa! Las normas de excepción sólo deben admitirse tras ser discutidas en una comisión legislativa y luego de analizarse su procedencia. Por ejemplo, la cesión gratuita de terrenos en un condominio. Ni éste ni ningún otro acto sería pertinente por no quedar comprendido dentro de las situaciones que aconsejan o dieron origen a las normas de excepción.

En la sesión del día de ayer, con relación a la disposición del proyecto que prohíbe que en los condominios coexistan edificios y casas -a cuya aprobación me opuse, por estimarla muy inconveniente y sin fundamento-, el señor Ministro hizo presente la dificultad para

DISCUSIÓN SALA

aplicar las reglas generales sobre uso del suelo. Pues bien, yo apelo a lo mismo: apliquemos en este caso las modalidades generales sobre uso del suelo. Ahora, si queremos modificarlas para los condominios, por existir razones especiales respecto de éstos, hay que discutir el tema.

En la Comisión -a la cual asistí- no se discutió el punto, y sus informes nada dicen sobre el particular. Y está bien que así sea, porque ésa no es la materia que aborda el proyecto. Además, señor Presidente, si uno estudia las disposiciones vigentes sobre uso del suelo, apreciará que ellas configuran un sistema que contempla excepciones y contraexcepciones que lo hacen de difícil comprensión y, por supuesto, de mucho más difícil aplicación.

Inspirada en esos principios, la norma que se propone a través de la indicación renovada dice:

"Artículo 8°.- Las subdivisiones y loteos que se lleven a cabo para dar origen a condominios, como asimismo las obras de urbanización y las construcciones que tengan este mismo fin, se regirán por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y demás normas complementarias de este texto legal."

De este modo, se eliminan las excepciones a las reglas generales y todo el sistema artificioso que se plantea, los cuales carecen de justificación. En esta materia deben respetarse las normas sobre uso del suelo que se aplican en todas las comunas, aun tratándose de condominios, pues no existe ninguna razón especial que amerite una excepción respecto de ellos. Y si las hubiere, ellas deberán ser analizadas cuando se estudie una modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, pero no en esta oportunidad.

Por los motivos expuestos, señor Presidente, pido a la Sala que apruebe la indicación renovada.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Díez.

El señor DÍEZ.- Señor Presidente, siento estar en desacuerdo en algunos aspectos con la Honorable colega que me precedió en el uso de la palabra.

Si mal no recuerdo, en la Comisión de Vivienda insistí en la modificación de la disposición de la Cámara de Diputados con el objeto de clarificar absolutamente la situación de los estacionamientos. Creo que la ley debe prever lo que sucederá en las grandes ciudades. Y se supone que quienes construyen un condominio deben someterse a las reglas de urbanización lógicas que indica la ciencia o arte de que se trata. Nadie obliga a levantar condominios, pero, si se llevan a cabo, ellos deben responder a las necesidades naturales de la población. Hoy es incuestionable que las ciudades sufren problemas de estacionamiento. Yo recordé en la Comisión lo que ocurrió en algunas ciudades de Connecticut, en Estados Unidos, donde por cada tantos metros cuadrados de oficinas se necesitaban cierta cantidad de metros

DISCUSIÓN SALA

cuadrados de estacionamientos. De manera que las calles estaban realmente dispuestas para su uso.

Por esta razón, lamento rechazar la indicación, la que, por ser renovada y venir por un total, no hace distinción entre los diversos problemas del artículo. Y fundo mi negativa en la necesidad de regular por ley los estacionamientos que se deben construir cuando se levantan edificios de departamentos.

La señora FELIÚ.- Como decía, este artículo contiene muchas hipótesis; y en realidad el tema de fondo sobre la materia -al que por lo demás apunta la indicación- es lo referente al plan regulador. Y, sin perjuicio de disentir de lo que plantea el Senador señor Díez, lo cierto es que es distinto cambiar las reglas sobre un conjunto de estacionamientos que alterar las normas generales sobre el uso del suelo.

De acuerdo con el ejemplo propuesto aquí, el tema es propio del plan regulador comunal: debe existir un número determinado de estacionamientos por viviendas.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, debo llamar la atención del Senado en cuanto a que el artículo 8° fue aprobado en la Comisión en forma unánime, con los votos de los Honorables señores Ríos, Cooper y Letelier, después de un detallado análisis.

En segundo lugar, la renovación de la indicación número 31 al artículo 8° dará origen a un artículo igual al 10, que dice: "Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio". Es decir, en la práctica, el artículo 10 del proyecto es exactamente igual al 8° a que se ha referido la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- ¿Me concede una interrupción, con la venia de la Mesa, señor Ministro?

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Por supuesto, señora Senadora.

El señor ROMERO (Presidente).- Puede hacer uso de la interrupción la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Sólo para aclarar, señor Presidente.

Estoy completamente de acuerdo con el artículo 10; pero el 8° contiene excepciones que producen distorsiones del plan regulador que rige en toda comuna.

El señor ROMERO (Presidente).- Puede continuar el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Por lo tanto, desde un punto de vista formal, la indicación renovada debería ser rechazada, porque de lo contrario habría un artículo 8° igual al 10, ya que no se ha presentado ninguna indicación para eliminar este último. Y en el fondo,

DISCUSIÓN SALA

porque lo que se determinaría es la eliminación del artículo 8º, el cual, como Sus Señorías pueden apreciar, contiene dos elementos, uno de los cuales es la existencia de superficies mínimas para estacionamientos, según el plan regulador. Pensamos sinceramente que la norma -en verdad el Ejecutivo se convenció de esto, porque no venía aprobado así por la Cámara de Diputados- acogió lo propuesto durante la discusión en la que participó el Honorable señor Díez, aquí presente, razón por la cual apoyamos la idea.

El inciso segundo señala que, según sea el tipo de condominio -en este caso, del Tipo B-, no puede alterarse el plan regulador estableciendo subdivisiones inferiores a lo que allí se determina.

Por eso, pensamos que debería permanecer la propuesta de la Comisión, la cual se aprobó por unanimidad.

El señor ROMERO (Presidente).- Procederemos a votar la indicación renovada número 31.

En votación.

--(Durante la votación).

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, quiero reiterar que el artículo 8º, de acuerdo con el texto que se ha propuesto, permite excepciones a la regla general de los planes reguladores. El inciso segundo dice textualmente que "podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial...", etcétera. O sea, sobre la base de un cálculo determinado, es posible no aplicar los mínimos exigidos.

Comparto lo que se plantea en el artículo 10, en cuanto a que deben aplicarse íntegramente las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcción y las de los planes reguladores.

En lo relativo a los estacionamientos -inciso primero del artículo 8º-, ¿qué es lo que exige? El número de estacionamientos que fija el plan regulador, lo cual está perfecto. Porque es al plan regulador al que le corresponde velar por que exista un número suficiente de estacionamientos que permita estacionar a las personas que viven allí, así como a las que lleguen.

Pero el inciso primero de esta norma exige que deberán singularizarse en el plan en referencia, lo cual rigidiza el sistema y va contra lo que se está haciendo hoy día. Porque, como los terrenos no son indefinidos, resulta que va contra la práctica de hoy. Además, no agrega más en relación con las necesidades de cumplir con el respectivo plan regulador.

Según el inciso final, que se refiere a los terrenos de dominio común y a los sitios de dominio exclusivo, aquéllos no pueden subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, lo cual me parece bien. Es decir, se respeta la autonomía de la voluntad, salvo que concurren las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14, lo que es una excepción. Pero esto no puede tener excepciones de esta naturaleza. Cuando se adquiere un condominio se

DISCUSIÓN SALA

incluyen sus ires y venires. Si alguien se interesa en el condominio -por tener una plazita, una fuente o una piscina- no lo hace para los efectos de que, con posterioridad, el procedimiento se modifique.

Reitero lo señalado, señor Presidente: el artículo 8º contiene numerosísimas hipótesis. Pero todas ellas llevan a una misma regla. Se pueden establecer excepciones a los sistemas generales. A ello apunta la indicación renovada, porque la norma no es conveniente.

Por las razones expuestas, voto en favor de la indicación renovada.

El señor LAGOS (Secretario).- ¿Algún señor Senador no ha emitido su voto?

Terminada la votación.

--Se rechaza la indicación renovada N° 31 (11 votos contra 5, una abstención y 4 pareos).

Votaron por la negativa los señores Cooper, Díaz, Díez, Hamilton, Horvath, Larraín, Letelier, Martin, Núñez, Romero y Zaldívar (don Andrés).

Votaron por la afirmativa los señores Feliú, Fernández, Huerta, Prat y Urenda.

Se abstuvo de votar el señor Otero.

No votaron, por estar pareados, los señores Calderón, Cantuarias, Mc-Intyre y Sinclair.

El señor LAGOS (Secretario).- A continuación, corresponde pronunciarse sobre el inciso primero del artículo 8º propuesto por la Comisión.

El señor ROMERO (Presidente).- En votación.

--(Durante la votación).

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, dejo constancia de que la Comisión aprobó por unanimidad esta disposición. Y concuerdo con el órgano técnico.

Voto que sí.

El señor LAGOS (Secretario).- ¿Algún señor Senador no ha emitido su voto?

Terminada la votación.

--Se aprueba (12 votos contra 3, una abstención y 4 pareos).

Votaron por la afirmativa los señores Cooper, Díaz y Díez, Hamilton, Horvath, Huerta, Letelier, Martin, Núñez, Otero, Romero y Zaldívar (don Andrés).

Votaron por la negativa los señores Feliú, Fernández y Prat.

Se abstuvo de votar el señor Urenda.

No votaron, por estar pareados, los señores Calderón, Cantuarias, Larraín y Mc-Intyre.

El señor LAGOS (Secretario).- La Comisión propone, por unanimidad, suprimir la oración final del inciso segundo del artículo 8º, que dice: "Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9º."

DISCUSIÓN SALA

Asimismo, la Comisión hace presente en su informe que esta materia se encuentra relacionada con la proposición que suprime los incisos primero y segundo del artículo 9º. Por lo tanto, ambas proposiciones debieran tratarse en conjunto.

El señor ROMERO (Presidente).- En discusión.

Tiene la palabra la Senadora señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, en primer lugar, en cuanto a tratar ambas materias en conjunto, me parece que lo relativo al artículo 9º debe analizarse en su oportunidad, sobre la base de lo que se resuelva respecto del inciso segundo del artículo 8º.

En segundo lugar, pido que se divida la votación del inciso segundo, esto es, que nos pronunciemos primero respecto de la regla general, que señala: "Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio.". Posteriormente, votemos la parte final que señala: "Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores...", etcétera.

Estimo que se trata de dos ideas perfectamente separables: la primera, relativa a que los tamaños se rigen por el sistema de la ordenación predial, y la segunda, tocante a la excepción.

El señor ROMERO (Presidente).- En conformidad a lo solicitado por la señora Senadora, procederemos a votar la primera parte del inciso segundo del artículo 8º, ya mencionada.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, rogaría que se repitiera cómo se efectuará la votación, porque no alcancé a comprender la explicación dada.

El señor LAGOS (Secretario).- La Honorable señora Feliú ha propuesto votar separadamente la primera parte del inciso segundo del artículo 8º, que indica: "Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio.".

Esta disposición fue aprobada en general por el Senado.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, daremos por aprobada por unanimidad esta primera parte del inciso segundo del artículo 8º, que, al parecer, no merece discusión.

--Se aprueba por unanimidad.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, corresponde pronunciarse sobre la segunda parte del citado inciso segundo.

El señor ROMERO (Presidente).- En discusión.

Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, hemos sostenido que la segunda parte de este inciso es justamente lo que determina la esencia de una copropiedad.

DISCUSIÓN SALA

¿De qué estamos hablando? Deseo explicar por qué esta segunda parte del inciso segundo es compatible con el instrumento territorial correspondiente. En primer lugar, si hay un terreno de 10 mil metros cuadrados y la superficie predial mínima es de mil metros cuadrados, ¿qué dice el inciso segundo? Que los terrenos no pueden ser inferiores a mil metros cuadrados. Por lo tanto, allí puede haber como máximo 10 sitios de mil metros cuadrados cada uno. Hasta ahí estamos bien y de acuerdo.

No obstante lo anterior, dentro de ese terreno podrían seguir existiendo 10 unidades con una superficie inferior a los mil metros cuadrados, a fin de dejar áreas de circulación al interior del condominio, que es justamente lo que caracteriza al condominio propiamente tal.

Esta situación fue planteada por los sectores inmobiliarios y de la construcción, y es lo existente en la mayoría de los países. De lo contrario, no es necesaria la copropiedad, la comunidad o el compartir los espacios comunes, cuando se trata de condominios tipo B que se asimilan en extensión.

Por ello, pensamos que debería mantenerse lo que la Comisión aprobó por unanimidad (tres votos contra cero).

El señor ROMERO (Presidente).- En votación la segunda parte del inciso segundo del artículo 8°. Pero, para una mejor comprensión de la enmienda propuesta al inciso segundo del artículo 8°, el señor Secretario informará nuevamente al respecto.

El señor LAGOS (Secretario).- La Comisión propone, en esta segunda parte, suprimir la frase final del inciso segundo, que dice: "Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deben cederse conforme al artículo 9°."

La señora FELIÚ.- Pido la palabra, señor Presidente.

El señor ROMERO (Presidente).- Puede hacer uso de ella, señora Senadora.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, hay un error en el informe de Secretaría.

El artículo fue objeto de indicación. En consecuencia, nunca fue aprobado en general, porque jamás se ha considerado aprobado en esa forma un artículo objeto de indicación. Se ha entendido invariablemente que los artículos están aprobados en general cuando sobre ellos no recae indicación alguna. No es éste el caso, pues fue objeto de una indicación -la número 31, presentada por la Senadora que habla- que propone sustituirlo en su totalidad.

La Comisión propuso en el texto del primer informe una modificación, pero en definitiva llega a la Sala una indicación al inciso segundo cuya primera parte se acaba de leer y que se refiere a que los terrenos deben ajustarse al uso del suelo dispuesto en la planificación territorial. La segunda parte que se somete a la consideración del Senado, ya que la disposición nunca fue aprobada por haber sido objeto de indicación, dice que los tamaños podrán ser inferiores en los

DISCUSIÓN SALA

casos que indica, y a los cuales se refirió el señor Ministro. Esto es lo que debe ser objeto de votación en este momento.

El señor LAGOS (Secretario).- La señora Senadora tiene razón. Corresponde poner en votación la segunda parte del artículo aprobado en general.

El señor ROMERO (Presidente).- En votación, primero, la segunda parte del inciso segundo del artículo 8°.

-(Durante la votación).

El señor URENDA.- Señor Presidente, ateniéndome a lo expresado por el señor Ministro, votaré a favor, a pesar de que frente a la frase eliminada me asalta una duda. La supresión de la oración final del inciso segundo, que dice "Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9°", ¿implica que se va a contar dentro del condominio una avenida entregada al uso público general?

La señora FELIÚ.- No es de uso público.

El señor URENDA.- En todo caso, deseo entender el artículo en la forma como quedará redactado. Por eso, por considerarlo perfectamente racional, le prestaré mi aprobación. En lo referente a la frase que se suprimió, tal vez habría sido conveniente una mayor precisión. No obstante ello, voto favorablemente.

El señor ROMERO (Presidente).- Terminada la votación.

-Se aprueba la segunda parte del inciso segundo del artículo 8° (18 votos contra uno y 3 pareos).

Votaron a favor los señores Calderón, Cooper, Díaz, Díez, Fernández, Gazmuri, Hamilton, Horvath, Huerta, Letelier, Martin, Núñez, Otero, Prat, Romero, Ruiz-Esquide, Urenda y Zaldívar (don Andrés).

Votó en contra la señora Feliú.

No votaron, por estar pareados, los señores Cantuarias, Larraín y Mc-Intyre.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, corresponde pronunciarse sobre los incisos tercero y cuarto del artículo 8°.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, podrían aprobarse con la votación anterior.

El señor PRAT.- Señor Presidente, habría preferido que discutiéramos el inciso final.

El señor ROMERO (Presidente).- Su Señoría puede solicitar abrir debate al respecto, pues todavía no se ha adoptado resolución sobre el particular.

El señor PRAT.- A mi juicio, es un tema cuya importancia justifica una discusión, pero como, al parecer, no existe el ánimo de hacerla, evitaré el debate y votaré en contrario.

-Se aprueba el inciso tercero por unanimidad, y el cuarto, con los votos en contra de la señora Feliú y los señores Cooper y Prat.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, la Comisión propone suprimir los incisos primero y segundo del artículo 9°.

DISCUSIÓN SALA

El señor ROMERO (Presidente).- En discusión.

Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, ayer dijimos que éste era uno de los puntos respecto del cual teníamos diferencias con el criterio de la Comisión. Cabe advertir que sólo en dos puntos de los cinco títulos del proyecto mantuvimos opiniones diferentes.

El artículo 9° establece que todo condominio deberá dar cumplimiento a una serie de artículos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. ¿Por qué no estamos de acuerdo con ello? Porque se está desconociendo que, por otra parte, el Capítulo V de dicha ley se refiere a las subdivisiones. Por lo tanto, a pesar de que se dice que se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, creyendo que todo se ajustará a ella, no es así. ¿Y por qué no lo es? Porque el mencionado Capítulo V -repito- alude precisamente a las subdivisiones de predios. ¿Y qué es una copropiedad inmobiliaria? Es justamente la no división del terreno. Al no haber subdivisión, no son aplicables al menos los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Por ello, más que un aspecto técnico, se trata de una cuestión de fondo. En su momento esto generó una importante discusión.

Respecto al tema de las cesiones, el propio Tribunal Constitucional determinó la diferencia entre expropiaciones y cesiones, a propósito del decreto supremo N° 171.

Por lo tanto, conforme a lo que acabo de explicar, y a lo determinado por el Tribunal Constitucional, nos parece que debería rechazarse lo propuesto por la Comisión, con el objeto de que prevalezca el artículo aprobado en el primer informe.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, quiero manifestar mi absoluto acuerdo con el artículo aprobado por la Comisión.

Cuando se dice que respecto de los condominios serán aplicables los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y 136 con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, se expresan numerosas hipótesis, entre las que se encuentra la cesión gratuita a que alude el artículo 70 de dicha normativa, que desde luego reviste gran importancia. Este precepto se refiere a una materia obvia: la urbanización, tema que es originario.

La urbanización requiere que las calles que le dan origen o los terrenos necesarios para éstas, se cedan sobre la base de que nadie ha tenido la idea de hacer calles en los lugares señalados para esta nueva urbanización.

Pero las distintas normas, que a mi juicio son un poco sutiles en cuanto a su modificación, han ido incorporando otras

DISCUSIÓN SALA

hipótesis, como ocurre con la densificación por altura. Y también en esta materia existe cesión gratuita, que es de la mayor trascendencia.

En un condominio donde un conjunto de personas resuelve vivir por razones de seguridad, de comodidad, de belleza o de agrado como puede resultar de disponer de una piscina o de una plaza interior, que tiene acceso común, no se ve por qué se afectaría al entorno como para obligar a una cesión gratuita.

Al respecto, recuerdo que incluso la Constitución Política señala que en caso de requisición por causa de guerra debe determinarse el costo por pagarse a las personas afectadas en sus bienes. ¡Hablamos de requisición en caso de guerra! Por lo tanto un condominio -y a eso corresponde el concepto que fue discutido por la Comisión-, que debe conformarse por un conjunto de personas que viven en determinado lugar por las consideraciones que señalé, ¿por qué tiene que hacer cesiones gratuitas? ¿Qué sentido tiene? Además, los bienes que el municipio recibe en cesión gratuita puede permutarlos, enajenarlos, etcétera.

Esta aplicación de la norma la conozco de memoria en razón del requerimiento presentado días atrás. El señor Ministro lo recordó, de manera que yo también quiero hacerlo.

¿Qué se objetaba en el requerimiento? Que por decreto se determinaran los coeficientes de cesión de terrenos, materia en la que el Tribunal Constitucional llegó a una conclusión diferente de la planteada, pero respecto de la cual también hizo presente que, si ese porcentaje llegara a ser tan importante que significara gravar la propiedad, no podría establecerse. Pero ése es otro tema.

Lo que habría que discutir -cuestión que no se analizó en la Comisión, y que no es la oportunidad de debatir ahora- es si esta hipótesis justifica una cesión gratuita de terreno.

Reitero: ¿por qué va a justificar cesión gratuita? He planteado continuamente a la Sala, con poco éxito, que esto debe ceñirse a las reglas generales en cuanto a tamaño de terrenos. Aunque no se proceda así, en todo caso debe ajustarse a las reglas generales; no a una regla de excepción que tiene como finalidad la urbanización de un terreno. Alguien resuelve urbanizar; lógicamente no puede gravarse a la comunidad para hacer las calles.

Ése es el sentido inicial del artículo 70. Porque en el condominio no hay calles públicas, todo es privado. Es de cargo de los comuneros o copropietarios -concepto idéntico- aportar para que las áreas verdes sean tales, para reponer ampolletas, etcétera. No grava a la comunidad en nada. Entonces, ¿por qué lo vamos a dejar afecto a una norma que cita una cantidad enorme de preceptos (soy incapaz de señalar en este momento lo que significa su aplicación) que también son normas de excepción? Porque si fueran reglas generales, en virtud de lo dispuesto por el artículo 10, ellas se aplicarían.

DISCUSIÓN SALA

Por todas esas razones, estoy en absoluto acuerdo con lo aprobado por la Comisión de Vivienda.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, cuántas veces hemos escuchado a vecinos del área oriente de la capital, cuando se construye un edificio de muchas unidades, reclamar del impacto que genera sobre la vialidad circundante.

Hace poco estuve en la comuna de Ñuñoa, a propósito de un edificio que construirá Carabineros de Chile, donde los vecinos precisamente alegaban de ello.

Entonces, necesariamente tendremos que discutir lo relativo a las cesiones o la vialidad por urbanización, o por densidad atendiendo al impacto vial que genera.

En segundo lugar, quiero referirme a las razones por las que el Tribunal Constitucional consideró las normas reglamentarias en estudio conformes con la Constitución Política. En la letra b) textualmente dice: "las cesiones gratuitas se efectúan o entran en escena en el caso que el titular del dominio, por su propia y libre voluntad resuelva urbanizar, mal podría entonces siguiera pensarse que afecten el derecho de propiedad que la Constitución le asegura, ya que resultaría absurdo que el propietario persiguiera causarse un daño patrimonial a sí mismo;". A mayor abundamiento, en la letra c) expresa: "las destinaciones gratuitas en estudio, por el contrario, robustecen el derecho de propiedad, pues persiguen, básicamente, evitar el deterioro de las propiedades vecinas, para lograr un desarrollo armónico y equitativo de las ciudades frente a aquel que, con legítimo derecho, solicita modificar el entorno urbano existente en su propio y personal beneficio;".

En tercer lugar, quiero recordar que la ley señalaba para Chile un determinado porcentaje, que es el que tenemos hoy día vigente; estaba consignado en los decretos hasta el año 75, y el decreto con fuerza de ley N° 458 dejó abierto este tema. Es más, en opinión personal del Ministro que habla, aquellos porcentajes que se hallan hoy día en los decretos supremos, que corresponden a la legislación anterior, deberían permanecer con el mayor grado de norma posible.

Y, por último, me referiré al caso que aquí se ha tocado, y que podría generar el siguiente efecto.

Al no haber subdivisión en un condominio e implantarse uno en determinado sector de la ciudad, no habrá urbanización. No hay subdivisión, por lo tanto no hay cesión. ¿Y eso qué implica? Que no existe calle, y no podría existir calle pública en la continuación, si es que se cierra.

Imaginemos el caso de La Dehesa, por dar un ejemplo cualquiera. Tenemos la existencia de una calle, y hay un terreno al frente; esa calle no continúa mientras no se urbanice o no se

DISCUSIÓN SALA

subdivida. Pero como va a existir un condominio, no habrá la necesidad de subdividir. De manera que no hay cesión para calle, y ésta sería ciega, llegaría sólo hasta ahí, creándose un problema bastante grande.

En razón de estas explicaciones, que lamentablemente no pudimos exponer en la Comisión -no estuvimos en el momento en que se discutió el asunto-, nos gustaría que se rechazara lo propuesto por ésta.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Horvath.

El señor HORVATH.- Señor Presidente, quiero referirme al inciso segundo del artículo 9º, que fue suprimido por la Comisión.

La verdad es que el inciso segundo aprobado originalmente es bastante peligroso.

A mi juicio, una superficie destinada a áreas verdes, aunque sea inferior a 500 metros cuadrados -digamos de 20 por 25-, afecta la calidad de vida. Por lo tanto, es conveniente que exista en los condominios.

Evidentemente, hoy en día hay una tendencia a una subcultura de la calle y a que estas cosas no existan en unidades donde hay varios copropietarios, lo que de alguna manera incentiva a que la gente salga de esas áreas, en primer término.

En segundo lugar, respecto de que los equipamientos también puedan hacerse en otro lugar, evidentemente, la intención del Ministerio es clara en el sentido de que esas superficies puedan sumarse a otras y que, en definitiva, la municipalidad utilice los fondos producto de compensaciones exclusivamente en la ejecución de áreas verdes o equipamiento, en su caso. Pero creo que estas unidades deben existir al interior de los condominios o grupos de viviendas. Por lo demás, de alguna manera se está incentivando el levantar este tipo de construcciones, como galpones o gallineros, lo que también es altamente inconvenientes y afecta la calidad de vida.

Por lo tanto, estoy de acuerdo en suprimir estos dos incisos.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, sólo quería referirme a lo que ya mencionó el señor Ministro. El Tribunal Constitucional, frente a un requerimiento sobre una materia similar, ya fue bien claro. No es bueno seguir con reclamos de inconstitucionalidad por considerar que está afectado el derecho de propiedad, cuando ya el asunto ha sido resuelto con toda claridad.

Como señaló el señor Hermosilla y lo resolvió el Tribunal Constitucional, cuando se hace este tipo de exigencias es porque el o los propietarios del terreno entran a un sistema de condominio y, automáticamente, aceptan el cumplimiento de determinadas condiciones. Y como muy bien precisa el fallo, ese propietario no menoscaba su derecho de propiedad, sino que muchas veces lo robustece. Porque cuando se construye en el sistema de condominio, a menudo se incrementa el valor de la propiedad. Inclusive, entiendo que

DISCUSIÓN SALA

existe una norma -no la recuerdo exactamente- según la cual al refundir un terreno para hacer una subdivisión de condominio, aumenta la constructibilidad en 20 por ciento, lo que también va en beneficio del propietario.

Entonces, considero un error gravísimo pretender suprimir los dos primeros incisos del artículo 9º, por ser convenientes y necesarios para regular en buena forma la urbanización en las ciudades. Por eso, pienso que el señor Ministro tiene toda la razón al reclamar la mantención de dichas normas.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el señor Hermosilla.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, sólo quiero dar una explicación al Senador señor Horvath, la cual pienso que debiera llevarlo a modificar su voto, porque justamente estamos de acuerdo con lo que señala.

De lo que se trata, no es de lo que ocurre al interior del condominio, donde debe respetarse la constructibilidad y la superficie por construir. La cesión se refiere a las superficies que se entregan a la comunidad, a lo que constituye bien nacional de uso público. Y en este aspecto, en forma permanente, los constructores, alcaldes y concejales señalan que a veces deben cederse 30 metros cuadrados, los cuales no hacen ciudad.

¿Qué propone la norma pertinente? La agregación de aquellas superficies o cesiones pequeñas, para que se junten y se transformen en una plaza en el barrio. Porque, de lo contrario, a veces queda solamente el ochavo de la esquina, que no tiene sentido como área verde.

Entonces, Senador señor Horvath, esto se refiere a lo que ocurre fuera del condominio y no al interior de él. Estamos de acuerdo en poner fin a lo que Su Señoría mencionó a raíz de lo sucedido en la población "Los Ciervos", en Coihaique, situación que se está modificando. Eso en primer término.

En segundo lugar, respecto de terrenos chicos, superficies ínfimas, que no constituyen áreas verdes, que el municipio tenga la posibilidad de juntarlos y armar una sola plaza, que sí da sentido de barrio.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Urenda.

El señor URENDA.- Señor Presidente, obviamente, por no haber participado en el debate en la Comisión, hay ciertos detalles que a uno se le escapan. Pero es indudable que en lo planteado por el señor Ministro, hay situaciones muy claras, como las que se están produciendo en Viña del Mar. Ellas evidencian que, frente a un cambio de destino de terrenos o de la densificación masiva, es imprescindible hacer obras urbanas complementarias. Es el caso específico del acceso a dicho balneario, donde en la actualidad se levanta una serie de construcciones en las cuales vivirán 500 ó 600 familias. De no buscarse una solución vial, se producirá un problema que afectará a la ciudad, e incluso a su acceso.

DISCUSIÓN SALA

Indudablemente, debe haber una solución a ese inconveniente. No estoy en situación de saber con exactitud si las normas citadas permiten específicamente resolverlo; pero es indudable que él existe. Porque no es lo mismo que un sector que permanecía desocupado, como en este caso, o donde vivían cinco o seis familias, sea ocupado por 300 ó 400, pues es innegable que habrá un impacto vial y en la calidad de vida de los vecinos que debe solucionarse. Hago fe en que las disposiciones citadas se encaminan a esa solución; pero la realidad existe y la podemos verificar.

En cuanto al inciso segundo, entiendo que debe aplicarse con suficiente criterio, y no en forma rígida. Entiendo que podrán cederse terrenos cuando realmente ello permita cumplir un objetivo superior, y no implique simplemente que la plaza o espacio verde de una urbanización se traslade a dos kilómetros de distancia. Ignoro si la norma por sí misma es suficiente para asegurar que se cumpla el real objetivo señalado por el señor Ministro, es decir, que un espacio verde pequeño, que de poco sirve dentro de una urbanización, sea aprovechado por los mismos vecinos en un lugar próximo.

La norma como viene propuesta podría permitir quizás una amplitud excesiva, en cuanto a que, si se está formando un gran parque ubicado a cinco kilómetros, se elimine un jardín en una urbanización. Supongo que esto se interpretará y aplicará con lógica, según las circunstancias de cada caso.

El señor ROMERO (Presidente).- En votación la propuesta de suprimir los incisos primero y segundo del artículo 9º. (Aprobado por unanimidad en la Comisión, 3 votos contra cero).

--(Durante la votación).

El señor COOPER.- Tengo entendido que no se presentó indicación respecto de este artículo.

El señor LAGOS (Secretario).- No, señor Senador.

El señor COOPER.- Entonces, voto a favor de lo propuesto por la Comisión.

El señor HAMILTON.- Apoyo la postura del señor Ministro.

El señor LAGOS (Secretario).- ¿Vota a favor o en contra de la proposición, Su Señoría?

El señor HAMILTON.- ¡El señor Secretario puede traducir mi intención..!

El señor LAGOS (Secretario).- Conforme al Reglamento, los señores Senadores deben votar a favor, en contra, o abstenerse.

El señor HAMILTON.- El señor Ministro -entiendo- pide no acoger la supresión y mantener el artículo tal cual estaba.

El señor ROMERO (Presidente).- O sea, Su Señoría vota que no a lo propuesto por la Comisión.

El señor HAMILTON.- Así es.

El señor HORVATH.- En vista de la aclaración del señor Ministro, rechazo la sugerencia de la Comisión.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Voto por mantener ambos incisos.

El señor ROMERO (Presidente).- Terminada la votación.

DISCUSIÓN SALA

-Se rechaza la modificación que suprime los incisos primero y segundo del artículo 9° (8 en contra, 7 a favor y 2 pareos).

Votaron por la negativa los señores Calderón, Díaz, Gazmuri, Hamilton, Horvath, Núñez, Urenda y Zaldívar (don Andrés).

Votaron por la afirmativa los señores Cooper, Feliú, Huerta, Letelier, Martin, Otero y Romero.

No votaron, por estar pareados, los señores Larraín y Ruiz-Esquide.

El señor LAGOS (Secretario).- Corresponde pronunciarse sobre los incisos primero y segundo del artículo 9° del primer informe.

La señora FELIÚ.- Así es.

El señor OTERO.- Señor Presidente, solicito dividir la votación.

El señor GAZMURI.- Que se llame a los Senadores que se encuentran en las Comisiones.

El señor ROMERO (Presidente).- Se los está llamando, pero ahora hay más ausencias que denantes.

El señor PRAT.- Señor Presidente, quizás sería conveniente suspender el funcionamiento paralelo de las Comisiones, porque la Sala debería tener prioridad.

El señor LARRE.- Así es, señor Presidente.

El señor ROMERO (Presidente).- Advierto que si no se reúne el quórum suficiente, no habrá norma legal sobre esta materia.

Conforme a la solicitud del Honorable señor Otero, pongo en votación el inciso primero del artículo 9° del primer informe..

-(Durante la votación).

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, lo lógico es aprobar estos dos incisos, como contrapartida al acuerdo anterior.

Me pronuncio favorablemente.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Deseo referirme a un aspecto que conviene tener presente. Es posible que esta forma de votar nos conduzca a una contradicción. Si no se reúne el quórum suficiente para mantener ambos incisos -lo puede ocurrir por diversas circunstancias-, a lo mejor podría lograrse el mismo objetivo que no se alcanzó con la votación anterior, lo cual es una grave contradicción. Y es ilógico.

En cuanto a la petición para dividir la votación, estimo que el Honorable señor Otero debió plantearla con motivo de la primera votación.

A mi juicio, no corresponde un proceder de ese tipo si realmente queremos mantener lo que el Senado está definiendo. Creo que con este sistema de votación se puede llegar a una contradicción.

Voto que sí.

El señor ROMERO (Presidente).- Quisiera aclarar, antes de que continúe la votación, que el inciso final del artículo 124 del Reglamento señala, a la letra, que "Ante el rechazo de una proposición de la Comisión se

DISCUSIÓN SALA

entenderá que, en su lugar, se aprueba la del primer informe, salvo que algún Senador solicite que también se vote.”.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Pero se puede incurrir en una contradicción.

El señor LAGOS (Secretario).- ¿Algún señor Senador no ha emitido su voto?

El señor ROMERO (Presidente).- Terminada la votación.

--Se aprueba el inciso primero del artículo 9° (10 votos contra 9 y 2 pareos).

Votaron por la afirmativa los señores Calderón, Díaz, Gazmuri, Hamilton, Horvath, Lavandero, Letelier, Núñez, Ominami y Zaldívar (don Andrés).

Votaron por la negativa los señores Cooper, Errázuriz, Feliú, Fernández, Huerta, Martín, Otero, Prat y Romero.

No votaron, por estar pareados, los señores Larraín y Larre.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, el inciso segundo se aprobará con la misma votación.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Conforme.

--Se aprueba, con la misma votación, el inciso segundo del artículo 9°.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, la Comisión...

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, una sugerencia de orden. En el caso de las proposiciones siguientes, conviene ir dando por aprobadas las que acordó la unanimidad de la Comisión y respecto de las cuales no se hayan renovado indicaciones.

El señor ROMERO (Presidente).- Eso es lo reglamentario. Cada vez que ello sucede, la Mesa formula el planteamiento respectivo.

El señor DÍAZ.- Pero la Sala también ha rechazado recomendaciones unánimes de Comisión.

El señor ROMERO (Presidente).- En efecto.

El señor OTERO.- Perdón, señor Presidente. Quisiera saber si en la última votación emitió pronunciamiento el Honorable señor Lavandero.

El señor LAGOS (Secretario).- Sí, señor Senador.

El señor OTERO.- Porque Su Señoría se encuentra pareado con el Honorable señor Díez.

El señor LAGOS (Secretario).- Dejó su voto en la Mesa.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Hago presente al Senador señor Otero que, de acuerdo con la explicación que me dio el propio Senador señor Díez, el pareo de éste y el Honorable señor Lavandero lo interpretan ellos en cada oportunidad, sobre la base de la votación que podría haber emitido el otro.

El señor HAMILTON.- Así es.

El señor LAGOS (Secretario).- Se trata de un pareo no oficial. No se halla registrado en la Secretaría.

El señor OTERO.- Sí. Pero el Senador señor Díez -puedo estar equivocado, porque no tengo el informe a mano- era integrante de la Comisión y se votó una proposición que ésta formuló por unanimidad. Luego, ha

DISCUSIÓN SALA

regido el pareo, al existir, evidentemente, criterios distintos sobre una materia.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Dentro de los acuerdos no se registra el voto del Senador señor Díez.

El señor HAMILTON.- Son los tres pronunciamientos...

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Ese Honorable colega no aparece votando.

El señor ROMERO (Presidente).- Sus Señorías deben pedir la palabra a la Mesa.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el señor Ministro.

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Deseo consignar que el Senador señor Díez no es miembro de la Comisión de Vivienda.

La señora FELIÚ.- ¿Qué importa?

El señor HERMOSILLA (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, estaba respondiendo al Senador señor Otero. Porque el asunto importa mucho, por supuesto.

El señor ERRÁZURIZ.- Me parece que sería muy...

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Errázuriz.

El señor ERRÁZURIZ.- Muchas gracias, señor Presidente.

Sería muy bueno que todos interviniéramos habiendo pedido antes la palabra, incluido el señor Ministro.

El señor ROMERO (Presidente).- Así lo hizo, Su Señoría.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, la Comisión, por unanimidad, propone agregar, en el inciso final del artículo 9º, la siguiente oración final: "El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías."

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, se debe votar el inciso final completo, que no ha sido objeto de pronunciamiento, incluida la frase expuesta, correspondiente, en el fondo, a lo planteado en la proposición rechazada. Para los efectos de la aprobación, reitero que se trata del inciso completo.

El señor ROMERO (Presidente).- Si la Sala está de acuerdo, así se procederá.

La señora FELIÚ.- Creo que no hay problema, señor Presidente, si me permite,...

El señor ROMERO (Presidente).- Por supuesto, señora Senadora. Tiene la palabra.

La señora FELIÚ.- ...porque la verdad es que la cuestión se suscitaba en cuanto a las disposiciones objeto de votación dividida. El punto no residía en el inciso a que se hace referencia, sino en los anteriores.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se aprobará por unanimidad el inciso final completo del artículo 9º.

--**Se aprueba.**

DISCUSIÓN SALA

El señor ROMERO (Presidente).- Invito a los señores Senadores y al señor Ministro a una celebración litúrgica del 1º de mayo, junto con los funcionarios, en el salón del Congreso Pleno.

Se suspende la sesión hasta las 13:15.

--Se suspendió a las 11:55.

--Se reanudó a las 13:26.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Continúa la sesión.

En este momento no contamos con el quórum necesario para adoptar acuerdos.

El señor DÍAZ.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Senador señor Díaz.

El señor DÍAZ.- Señor Presidente, por el esfuerzo realizado por el señor Ministro y la gente que lo acompaña en esta ocasión, vale la pena agotar los medios para proseguir el análisis del proyecto.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Su Señoría, como lo exige el Reglamento, se harán sonar los timbres durante cinco minutos para llamar a los señores Senadores. Si después de ese lapso no se reúne el quórum requerido, se procederá a levantar la sesión.

Por otra parte, el señor Ministro está de acuerdo en continuar el despacho de esta iniciativa la próxima sesión.

El señor HAMILTON.- Perdón, señor Presidente, pero respecto de la sesión del martes próximo, existe un acuerdo de Comités para tratar en primer lugar el proyecto de ley sobre libertad de expresión, información y ejercicio del periodismo.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Señor Senador, mientras los Comités no acuerden lo contrario, dicho acuerdo se mantiene.

Como se ha cumplido el tiempo reglamentario y no existe quórum de votación, se levanta la sesión.

--Se levantó a las 13:33.

Oswaldo Palominos Tolosa,
Jefe de la Redacción

subrogante

DISCUSIÓN SALA

2.7. Discusión en Sala

Senado, Legislatura 335, Sesión 03. Fecha 10 de junio, 1997. Discusión particular, queda pendiente.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Corresponde continuar la discusión particular del proyecto, en segundo trámite constitucional, iniciado en mensaje, sobre copropiedad inmobiliaria, con segundo informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

Los antecedentes sobre el proyecto figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 14^a, en 15 de noviembre de 1995.

Informes de Comisión:

Vivienda, sesión 10^a, en 20 de noviembre de 1996.

Vivienda (segundo), sesión 40^a, en 15 de abril de 1997.

Discusión:

Sesiones 12^a, en 3 de diciembre de 1996 (se aprueba en general); 43^a, 44^a. y 49^a, en 29 y 30 de abril, y 13 de mayo de 1997, respectivamente (queda pendiente la discusión particular).

El señor LAGOS (Secretario).- Está pendiente la discusión de la proposición de la Comisión de Vivienda y Urbanismo consistente en reemplazar el inciso cuarto del artículo 19 por el siguiente: "Con todo, las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común o en el cambio de destino de las unidades del condominio, requerirán para constituirse la asistencia de la totalidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios."

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- En discusión.

Ofrezco la palabra.

El señor RÍOS.- Pido la palabra.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Puede hacer uso de ella, Su Señoría.

El señor RÍOS.- Señor Presidente, sin duda, del articulado del proyecto sobre copropiedad inmobiliaria, la norma en debate es, desde mi punto de vista, una de las más trascendentes.

La Comisión aprobó en general el inciso cuarto del artículo 19 sin la expresión "o en el cambio de destino de las unidades del condominio". Dicha norma establecía en el primer informe: "Las

DISCUSIÓN SALA

asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios" -es un problema de propiedad- "sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios."

Sin embargo, se presentó una indicación para que la unanimidad -posteriormente se cambió por "la totalidad", a raíz de otra indicación- de los copropietarios asistentes a una asamblea de carácter extraordinario resolviera, por consenso, el cambio de destino de las unidades del condominio.

El cambio de destino de las unidades del condominio se encuentra establecido en el inciso tercero del artículo 19, que -tanto en el primer informe como en el segundo- dice: "Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17" (y en el número 2 figura el cambio de destino de las unidades del condominio) "requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio."

Sin embargo, por mayoría de votos (2 a 1), se incorporó en el inciso cuarto, entre las materias que requieren la presencia de la totalidad de los copropietarios y el voto favorable de la unanimidad de ellos, el cambio de destino de las unidades del condominio.

Eso, desde mi punto de vista, produce incuestionablemente un retraso en todo el proceso de modificación de la estructura urbana y, al mismo tiempo, deja sin la alternativa de que las amplias mayorías exigidas en el inciso tercero del artículo 19, con respecto al cambio de destino de las unidades del condominio, desarrollen en mejor forma todas las acciones propias de los copropietarios (por ejemplo, en materia de transformación, con las autorizaciones pertinentes, de departamentos entregados para habitación en oficinas, etcétera).

Señor Presidente, con los cambios urbanísticos producidos en las grandes ciudades, muchos edificios han quedado frente a estaciones del Metro o cerca de ellas, o frente a calles que han adquirido gran actividad comercial. Y, naturalmente, la mayoría de los copropietarios -estoy dando uno de muchos ejemplos- aspiran a comercializar mejor sus inmuebles, los que, por efectos del desarrollo urbano, han sufrido modificaciones sustanciales en el entorno.

Por eso, mantengo la idea de que la resolución del cambio de destino se refiera al quórum consignado en el inciso tercero del artículo 19 y no a la unanimidad de los copropietarios que, por mayoría de votos, estableció la Comisión.

DISCUSIÓN SALA

He dicho.

El señor DÍEZ.- Pido la palabra.

El señor ALESSANDRI.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Díez, y a continuación, el Senador señor Alessandri.

El señor DÍEZ.- Señor Presidente, concuerdo con el Honorable señor Ríos en que la disposición en debate es sumamente importante para ir adecuando los derechos de los copropietarios a las realidades movientes de la economía y del desarrollo de las ciudades.

Creo que no se afecta el derecho de propiedad del dueño de un departamento si se cambia el destino de otros departamentos del mismo edificio. No existe aquí una expropiación ni una perturbación del derecho de uso; al contrario, se da la posibilidad para que él mismo, si en determinado momento le conviene, cambie el destino del inmueble.

En mi opinión, los quórum señalados en el inciso tercero del primer informe -esto es, que se requiere "la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio" y que "los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio"-constituyen, sin duda, mayorías suficientes para evitar abusos, los cuales, indiscutiblemente, se producirían si un solo miembro de un condominio pudiera impedir el cambio de destino en forma absoluta del inmueble de otro propietario.

Ello sí que podría originar situaciones de presiones monetarias, de ofertas, etcétera, respecto de algo que aparece como normal. Porque para cambiar el destino debe contarse con el acuerdo municipal; el bien raíz tiene que hallarse en una zona donde el cambio se justifique, y, también, debe presumirse que los dueños de los demás departamentos, en 75 por ciento, lo acepten. De ese modo, incuestionablemente, hay una lógica para suponer que la proposición hecha a ese respecto es razonable.

Soy gran defensor del derecho de propiedad. Pero es preciso saber claramente en qué consiste éste. Por ejemplo, si una sociedad anónima en la cual poseo una acción llegara a modificarse, ello podría influir de algún modo en la rentabilidad de mi inversión; sin embargo, sé que conservo el dominio sobre ese valor.

En mi concepto, el exagerar los derechos lleva a su debilitación; la función social de ellos hay que interpretarla de alguna manera. Y creo que a los copropietarios que representen a lo menos 75 por ciento de los derechos en el condominio y que no vean perturbado el uso de su departamento -porque, si así no fuere, tendrían la posibilidad de demandar por la disminución de su derecho, etcétera- no se les puede impedir que lleven a cabo las transformaciones urbanas que pretende el texto del primer informe.

DISCUSIÓN SALA

Por esa razón, voy a votar en contra de la modificación propuesta en el segundo informe y a favor del texto consignado en el primer informe.

He dicho.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Alessandri.

El señor ALESSANDRI.- Señor Presidente, estoy en total desacuerdo con lo señalado por el Senador señor Díez. Opino que el dueño de un departamento tiene derecho a que no cambien el destino de su propiedad si él no está de acuerdo.

Por ejemplo, si en un edificio de gran altura al propietario del piso 20 se le ocurriera instalar una notaría -podría hacerlo en caso de que les fuera indiferente a los copropietarios de los pisos inferiores-, mucha gente subiría y bajaría por los ascensores, lo que, naturalmente, perturbaría el normal funcionamiento del condominio.

En mi concepto, cuando uno adquiere un inmueble tiene derecho a conservarlo tal como lo compró, y no porque haya una mayoría, por muy importante que sea, se lo puede obligar a soportar una situación que al momento de la transacción no existía. A lo mejor, a un grupo de copropietarios le conviene un cambio, porque el edificio tendrá mayor rentabilidad y, por lo tanto, van a disminuir los gastos comunes; pero ello no justifica que una mayoría obligue a quien ha comprado una propiedad con determinadas características a aceptar algo que no desea.

Por lo tanto, para respetar el derecho que tiene cada uno en el condominio, los acuerdos deben adoptarse por la unanimidad de los copropietarios.

Finalmente, creo que habría que redactar un poco mejor la norma propuesta en el segundo informe, que voy a aprobar.

He dicho.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Thayer.

El señor THAYER.- Señor Presidente, concuerdo con todo lo expresado por el Senador señor Alessandri.

Sin embargo, deseo agregar que, conforme al texto en análisis, para la eventualidad de que no se reúna el quórum, existe la alternativa del recurso judicial.

Se plantea aquí la posibilidad de que un propietario cambie el destino de su inmueble. En tal sentido, lo más probable es que los copropietarios den su acuerdo cada vez que el cambio no cause perjuicio a un tercero. Pero si lo ocasiona, lo razonable es aplicar el principio señalado en la norma en comento; esto es, si no se consigue la unanimidad, quien se considere perjudicado podrá acudir al juez.

Quizás falta mencionar el tipo de recurso, que podría corresponder, tal vez, a un proceso simple, como un interdicto

DISCUSIÓN SALA

posesorio, o algo de ese orden. Pero es el juez quien resuelve cuándo se cambia la base esencial que ha servido de motivo a la inversión.

He dicho.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Prat.

El señor PRAT.- Señor Presidente, deseo conceder una interrupción al Senador señor Cooper respecto de una materia que puede esclarecer el debate.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Con la venia de la Mesa, tiene la palabra el Honorable señor Cooper.

El señor COOPER.- Señor Presidente, seré breve, pues ya había intervenido con anterioridad. Pero, como ha pasado el tiempo, vale la pena recordarlo.

Aquí hay dos situaciones. Una, la que yo defendí con la indicación que formulé sobre la materia, referente a los casos -como se señaló recién- en que las personas adquirieron un bien raíz en calidad de copropietarios bajo ciertas condiciones. Eso, a mi juicio, no puede modificarse ahora por una ley, pues sería injusto y de discutible legalidad. Y en el evento de no existir acuerdo, puede recurrirse a la justicia.

Diferente es el caso de las copropiedades que se constituyan después de haberse promulgado la ley en proyecto, respecto de las cuales, voluntariamente, podrán establecerse otras condiciones. A las asambleas extraordinarias les será factible adoptar acuerdos sobre el particular. Y quien acepte formar parte de una copropiedad con las nuevas exigencias podrá hacerlo sin mediación de la ley.

Por eso presenté indicación, dado que las dos situaciones pueden darse perfectamente. Pero no me parece justo obligar a quienes se hicieron copropietarios bajo determinadas condiciones, lisa y llanamente, a cambiar el destino de su inmueble.

He dicho.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Puede continuar con el uso de la palabra el Honorable señor Prat.

El señor PRAT.- Señor Presidente, me gustaría que se aclarara si la ley en proyecto es supletoria de acuerdos que puedan adoptar, en estatutos propios, las comunidades, por cuanto, a mi juicio, la autonomía de la voluntad no podría ser dañada por ella.

Si una comunidad establece sus propias reglas, éstas deben prevalecer sobre las normas de la iniciativa que nos ocupa, las cuales cubrirán las áreas que el reglamento interno no contemple. Pero creo que ese reglamento debería solucionar normalmente la situación. Y sólo si así no lo hiciere nos correspondería preocuparnos del precepto en discusión.

En mi concepto, la proposición de que se requiera la unanimidad para definir el cambio de destino está protegiendo debidamente el derecho de propiedad de quienes se han incorporado a

DISCUSIÓN SALA

una comunidad. Empero, me parece que la imposición de la negativa de uno o algunos copropietarios puede dañar el valor y el objetivo común. Es decir, el sano juicio, el buen criterio, debería resolver esta materia en términos de que a cada uno en particular y a todos en conjunto les interesa hacer valer el máximo su patrimonio. Y ello pasa por el acuerdo y la racionalidad de no entabrar un proyecto cuando procura el bien de todos.

Tal vez una manera de resolver esa situación en el proyecto sería la de remitirnos al artículo 69 de la ley N° 18.046, sobre sociedades anónimas, en cuanto estipula que "La aprobación por la junta de accionistas de alguna de las materias que se indican más adelante, concederá al accionista disidente el derecho a retirarse de la sociedad, previo pago por aquélla del valor de sus acciones."

En mi opinión, el concepto recogido por el artículo citado es perfectamente aplicable a la materia que estamos tocando. Más adelante señala: "Los acuerdos que dan origen al derecho a retiro de la sociedad son:

"1) La transformación de la sociedad;

"2) La fusión de la sociedad;

"3) La enajenación del activo y pasivo de la sociedad o del total de su activo;

"4) La creación de preferencias para una serie de acciones o el aumento o la reducción de las ya existentes. En este caso, tendrán derecho a retiro únicamente los accionistas disidentes de la o las series afectadas;

"5) El saneamiento de la nulidad causada por vicios formales de que adolezca la constitución de la sociedad o alguna modificación de sus estatutos que diere este derecho.

"6) Los demás casos que establezcan los estatutos."

A mi juicio, la doctrina que sustenta esta disposición es pertinente en este caso. Una solución sería fijar una mayoría amplia y conceder a la minoría el derecho a exigir la adquisición de su inmueble incorporado al bien común, permitiéndole retirarse de la sociedad por haber cambiado ésta su objetivo original.

Con la venia de la Mesa, concedo una interrupción al Honorable señor Thayer.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor THAYER.- Señor Presidente, intervengo con la finalidad de dilucidar lo que estamos resolviendo. Se trata de una cuestión muy delicada que amerita ser examinada con atención.

Nada impide, según el texto que consideramos, constituir un sistema en virtud del cual los copropietarios, por determinada mayoría, introduzcan modificaciones al reglamento para cambiar el destino de una o más unidades del condominio. Lo que está vedado es que, habiéndose fijado un destino, uno de los copropietarios pretenda cambiar el de su unidad en forma tal que perjudique al conjunto, caso

DISCUSIÓN SALA

en el cual, de acuerdo con el inciso que se discute, se requiere unanimidad de la asamblea extraordinaria, y si no la hubiere, deberá resolver la justicia.

Me opongo, porque apoyo la indicación presentada por el Senador señor Cooper, a que una mayoría del 75 por ciento de los derechos representados impongan a copropietarios, cuyos derechos no excedan del 25 por ciento del condominio, cambiar el destino de sus unidades. Eso, a mi entender, es gravar en forma inaceptable el derecho de propiedad y desconocer la razón en virtud de la cual se la adquirió.

Por otra parte, el régimen de copropiedad no es el mismo que el de una sociedad. En ésta los accionistas, por ser dueños de sus acciones, puedan enajenarlas o no, y los acuerdos se adoptan según las mayorías accionarias y de acuerdo con el reglamento respectivo. En aquél se trata, regularmente, de bienes inmuebles cuyo destino no debe alterarse, salvo en el caso de contar con la anuencia de los copropietarios.

A mi entender, entregar a la mayoría una decisión que cambie el consentimiento de un copropietario sería una modalidad perfectamente legítima, pero si ya se está en un régimen común de propiedad, establecer que la mayoría pueda resolver el destino de las propiedades pertenecientes a una minoría es abrir un gran forado en el sistema.

Por esas razones, respaldo la indicación del Senador señor Cooper.

El señor DÍEZ.- ¿Me permite una interrupción, señor Senador?

El señor THAYER.- Ya estoy haciendo uso de una interrupción.

El señor DÍEZ.- ¿Me inscribe por favor, señor Presidente?

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Recupera el uso de la palabra el Honorable señor Prat.

El señor PRAT.- Con la venia de la Mesa, le concedo una interrupción al Senador señor Díez.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Díez.

El señor DÍEZ.- Muchas gracias, señor Senador.

El debate nos ha llevado a un plano de solución distinto. Si entendemos que el inciso final del artículo 19 propuesto -que comienza señalando: "Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos"- deja la resolución del problema en manos del juez, no tengo inconveniente en aprobar la proposición, porque el segundo informe, después de fijar los quórum, dice que "Con todo" las asambleas extraordinarias requerirán la unanimidad de los copropietarios. Si se entiende que la expresión "Con todo" impide la intervención del juez, soy enemigo de la modificación; pero la apruebo, si se admite que el inciso final del artículo 19 confiere poder al administrador o a cualquier copropietario para recurrir al juez, cuya

DISCUSIÓN SALA

acción no se verá entrabada por la expresión "Con todo", que molesta porque parece implicar una forma absoluta, con preeminencia sobre el resto del artículo.

Por ello, si dejamos constancia de que se reconoce la facultad de actuar de la justicia en el caso de no reunirse el quórum fijado, no tendría inconveniente en aprobar la modificación. Toda mi argumentación se basó en el hecho de estimar que, con la expresión "Con todo", el juez podría carecer de facultades para intervenir.

Gracias, señor Senador.

El señor ALESSANDRI.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor RÍOS.- Pido la palabra, señor Presidente.

El señor THAYER.- Estoy de acuerdo con el Senador señor Díez.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Entiendo que el Senador señor Prat ha concluido el uso de la palabra.

El señor PRAT.- Así es, señor Presidente.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Está inscrito, a continuación, el Senador señor Otero, y anoto a los Honorables señores Larraín, Alessandri,...

El señor RÍOS.- Y a mí, señor Presidente.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- ... Ríos y Errázuriz.

Tiene la palabra el Honorable señor Otero.

El señor OTERO.- Señor Presidente, en primer lugar, deseo hacer una sugerencia de redacción respecto de la parte final del inciso cuarto del artículo 19, para evitar una reiteración conceptos. Bastaría reemplazar "los copropietarios" por "éstos" para que el inciso quedara mejor redactado. Hecha esta sugerencia formal, entro al tema de fondo.

Como muy bien lo han explicado algunos señores Senadores, estamos frente a dos situaciones distintas. A los copropietarios les asiste el derecho a establecer un reglamento de copropiedad en el que pueden incorporar todas las disposiciones que estimen pertinentes, de acuerdo con la libre voluntad de las partes contratantes. Pero, una vez aprobado este reglamento, no es admisible que una mayoría lo modifique en dos aspectos sustanciales: los derechos sobre los bienes de propiedad común y el cambio de destino de las unidades del condominio. Y pongo un ejemplo. Una persona compra un departamento en el último piso de un edificio de cuatro pisos, con el propósito de destinarlo exclusivamente a vivienda. Y no obstante que todos los copropietarios, al momento de comprar, estuvieron de acuerdo en que no se permitían negocios, los dueños de los tres primeros pisos -el 75 por ciento de los derechos- deciden dedicarlos a oficinas. Para los vendedores de los tres primeros pisos todo está estupendo, porque hasta el tercero probablemente pueda subirse a pie. Pero, ¿qué ocurre con quien compró en el cuarto piso sobre la base de un determinado reglamento de copropiedad y que, de repente, se encuentra con esta situación? Aquí se estaría afectando todo el concepto de la propiedad en comunidad. Y para resolver estos

DISCUSIÓN SALA

casos están los reglamentos de copropiedad. Cuando se compra, lo primero que se hace es revisar el correspondiente reglamento para saber en qué condiciones se hará la adquisición. Y eso es lo que debe mantenerse.

Pongamos un ejemplo habitual. Si se venden sitios con prohibición de subdividirlos o con la limitación de construir viviendas que no sobrepasen un determinado número y su valor aumenta con el paso del tiempo, ¿por qué un propietario no podría pedir que se le cambie el destino al loteo o alguna condición consagrada en el reglamento respectivo? Obviamente, eso afectaría a todos los demás copropietarios.

Por eso es conveniente la exigencia propuesta en la Comisión en el caso de que se planteen cambios que son de la esencia de la copropiedad. Y no se trata de introducirle modificaciones accidentales, sino de alterar condiciones que fundan su razón de ser. "Tal es mi derecho; tantos son los gastos comunes; estos son los bienes de propiedad común; su destino es éste". Eso es de la esencia de la copropiedad. Y cuando se hallan presentes estos elementos esenciales sin los cuales no se habría contratado, no pueden modificarse sin el consentimiento de todos quienes concurren al acuerdo.

Pero aquí se ha planteado otro tema importante. En verdad, podría zanjarse ahora esta discusión, puesto que el Senador señor Díez también se sumaría a lo que estoy proponiendo en cuanto a dar el sentido adecuado al inciso final, que dice: "Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 31." Esta norma se refiere a todos los quórum anteriores, porque es el último inciso. No hay necesidad de cambiar nada, ya que la expresión "Con todo" figura en el inciso cuarto y el que he citado es el sexto. O sea, de un análisis racional se desprende que el inciso final alude a todos los quórum fijados en los incisos anteriores. Entonces, si hay oposición absolutamente irracional, se recurre a la justicia, pero no simplemente para, por la mayoría de 75 por ciento, pueda cambiarse el destino de la propiedad o los derechos que se tengan sobre ella.

Tampoco presentaría problemas la supresión de los términos "Con todo", ya que están de más y nada tienen que ver con el resto de los incisos. En efecto, el inciso primero se refiere a las asambleas ordinarias; el segundo, a las asambleas extraordinarias citadas con determinado propósito; el tercero, a las asambleas extraordinarias celebradas con otras finalidades; y el cuarto, a las asambleas extraordinarias convocadas para tratar modificaciones al reglamento. Luego, la frase inicial "Con todo" carece de justificación porque cada uno de los incisos anteriores se refiere a situaciones distintas.

DISCUSIÓN SALA

El señor ALESSANDRI.- ¿Me permite una interrupción, Honorable colega?

El señor OTERO.- Con mucho gusto, señor Senador, con la venia de la Mesa.

El señor ALESSANDRI.- Sólo quiero exponer lo siguiente.

Me parece que el inciso final debería entenderse aplicable a todos los demás, con excepción del que comienza "Con todo", porque indudablemente ahí no se trata de determinados quórum, sino de unanimidad. Es decir, ese inciso final alude a los acuerdos cuya aprobación requiere reunir ciertos quórum. Entonces, nada se saca con incluir una disposición que exige acuerdo unánime, si un juez, a petición de algún copropietario, puede cambiar todo. Eso es desvirtuar la idea de la norma.

En mi opinión, el inciso final debería referirse a todos los demás, salvo a los acuerdos cuya aprobación requiere unanimidad.

El señor OTERO.- Señor Presidente, la intervención del Honorable señor Alessandri hace necesario un análisis distinto. Sobre la base de su argumentación, habría que modificar la redacción del artículo en el sentido de excluir al inciso cuarto de lo dispuesto en el inciso final. Y acoger una indicación para agregar los términos "con exclusión del inciso cuarto" necesita el asentimiento unánime de la Sala. En caso contrario, el inciso final es aplicable a todo el artículo 19.

Obviamente, si hay situaciones conflictivas, corresponde a la justicia resolver. No hay duda de que, cuando el inciso cuarto expresa que las asambleas extraordinarias para constituirse o para adoptar acuerdos requieren los votos favorables de la unanimidad de los copropietarios, en ambos casos está imponiendo un quórum, porque la unanimidad lo es. Luego, el inciso final es aplicable igualmente al cuarto.

Por lo tanto, el Senador señor Alessandri debería presentar una indicación -cuya aprobación necesita la unanimidad de la Sala- para agregar al inciso final la frase "con excepción del inciso cuarto". Pero ésa es otra materia.

Probablemente, hay ambiente favorable para acoger el inciso cuarto tal como lo propuso la Comisión, porque tanto en el caso de la mantención de los términos "Con todo" como en el de su supresión el efecto es exactamente el mismo.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Larraín.

El señor LARRAÍN.- Señor Presidente, la proposición del segundo informe es esencial. No parece justo que una mayoría pueda cambiar el destino de un inmueble, por la sencilla razón de que cada copropietario es igual a otro y de que el bien común no es el de la mayoría, sino que el de todos los que viven en comunidad. De lo contrario, se podrían producir abusos. Cualquiera de los copropietarios tiene derecho a mantener su inmueble en las mismas condiciones en que lo adquirió. Si se pasa sobre su voluntad, se estaría cometiendo un abuso que constituiría una verdadera expropiación. Y tanto es así que, de no aprobarse la

DISCUSIÓN SALA

modificación en los términos propuestos, se lesionarían los derechos adquiridos de los copropietarios. Por eso, se requiere de unanimidad para modificar el destino de las unidades del condominio. En consecuencia, esta norma sólo cabe aplicarla hacia adelante, pero no a los que adquirieron en las actuales condiciones, porque el destino de la copropiedad constituye un derecho adquirido vigente desde el momento de su compra.

Por eso, no es factible alterar el alcance de esta disposición, la que en cierto sentido es subsidiaria o suplementaria. Si la totalidad de los de los copropietarios fija reglas que significan modificar los quórum aquí establecidos, ellas primarían ciertamente sobre la ley. Pero, para que el reglamento determine porcentajes o modalidades distintas, se requiere la asistencia de todos los copropietarios y su voto unánime. En este caso, unos o algunos de los copropietarios, voluntariamente, han delegado su derecho en la mayoría, y no habría problema desde el punto de vista de la propiedad, pues se estarían sumando a lo que determine la mayoría. Pero si el reglamento no lo establece así, con esta asistencia y con este quórum, la norma ya no sería suplementaria, sino que se aplicaría directamente.

Por último, como lo señalaba el Senador señor Alessandri, el inciso final es contradictorio con el cuarto, si se interpreta en el sentido de que, si la asamblea extraordinaria no reúne la unanimidad requerida, puede ocurrirse al juez para que busque la manera de resolver la contienda conforme al artículo 31. Esto me parece completamente improcedente. Tal vez, el inciso cuarto debería ser el último, de manera que su aplicación abarque incisos que regulan otros quórum, pero no el cuarto. Y en esa eventualidad, incluso la frase "Con todo" tendría pleno sentido porque sería algo excepcional. Entonces, la solución podría consistir en transformar el inciso cuarto en final, lo que evita que el actual inciso final se aplique al cuarto. Además, con nuestra interpretación se mantiene la tranquilidad de quienes quieren buscar alguna excepción a la unanimidad, una vez que la totalidad de los copropietarios haya aprobado admitir en el reglamento una modalidad distinta de la unanimidad. En ese entendido aprobaría esta disposición.

El señor THAYER.- ¿Me permite una interrupción, señor Senador, con la venia de la Mesa?

El señor LARRAÍN.- Por cierto.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Puede hacer uso de ella Su Señoría.

El señor THAYER.- Señor Presidente, es muy interesante lo que estamos analizando, pero es particularmente importante no legislar en forma equivocada.

A mi juicio, hemos llegado a un punto bien claro. Hay quienes opinan que el principio de la unanimidad no debe tener excepción alguna, e incluso, que no debería existir la posibilidad de que el juez modificara esta decisión. Otros sostienen que el inciso final es el

DISCUSIÓN SALA

recurso que quedaría frente a la oposición injustificada y abusiva de un copropietario ante un acuerdo general.

Confieso que no estaría de acuerdo con el principio de la unanimidad, si acaso no se establece la excepción de acudir al juez en el evento de una acción abusiva de un copropietario.

Encuentro aceptable el principio de la unanimidad por la majestad del derecho de propiedad. Pero si éste se ejerce dentro de un régimen llamado de "copropiedad", pienso que alguna forma de limitación tiene, y ésta no es tan amplia como la que se da en las sociedades. Pero, por lo menos, debe existir la posibilidad de acudir al juez para evitar el abuso del derecho, como sería el caso de una oposición injustificada a un cambio de destino inocuo o inofensivo.

El señor RÍOS.- Pido la palabra.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Ríos.

El señor RÍOS.- Señor Presidente, recojo absolutamente lo expresado por el Honorable señor Thayer en su última intervención.

Sin duda -y así está en la historia de la ley-, la participación del juez en esta materia no es para resolver la interpretación de un artículo u otro. Es bastante claro y definido: la participación del juez está referida fundamentalmente a las situaciones previas a las determinaciones adoptadas por las asambleas. El juez actúa cuando no se reúnen los quórum, cuando las personas no asisten a una reunión para determinar ciertas cosas, en fin. Pero las normas que han de aplicarse y los acuerdos que han de tomarse se hallan claramente definidos en este precepto.

En efecto, en distintas materias, la disposición señala algunos aspectos propios del reglamento. Pero también precisa cuáles son las acciones propias de los acuerdos y fija los porcentajes de asistencia y de votación favorable en la gran mayoría de los casos. Y aun cuando no soy partidario de una ley reglamento, así se ha procedido y debe entenderse en esa forma.

Pero hay un aspecto que considero muy relevante. El artículo 15 del proyecto -ruego a los señores Senadores que lo vean- dice: "Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea."

¿De qué se trata esto? En el fondo, y en términos prácticos, constituye un avance respecto de las diversas situaciones que se presentan en la actualidad en decenas de edificios a lo largo de todo el país, en especial en las grandes ciudades.

Señor Presidente, existe un instrumento llamado plano regulador. Al adquirir una vivienda, todas las personas tienen presente una serie de características: que el barrio sea residencial; que existan servicios adecuados, tales como servicios religiosos, algún comercio

DISCUSIÓN SALA

menor para las cosas fundamentales; que haya estacionamientos al frente del edificio para aparcar los vehículos tanto de los propietarios como de las visitas que llegan, en fin, que posea un entorno recreativo básico para el esparcimiento del propietario y de su familia. Con tal objeto, el plano regulador ha dejado establecido que el lugar donde esa persona adquirió un departamento es efectivamente residencial. Y así lo señaló el instrumento urbanístico que estoy recordando.

También hay barrios de servicios, de comercio, industriales, recreativos. Es decir, existe un conjunto de normas que van creando y haciendo vivir armónicamente toda un área urbana. De pronto, transcurridos 15, 20 ó 30 años, se produce un cambio, y la sociedad lo acepta. Y aquel lugar en donde existía un barrio residencial, hoy es un sector comercial o de servicios -incluso puede llegar a ser una zona industrial-, porque así lo establece el nuevo plano regulador.

Por eso, una eventual modificación también debe contar con la aprobación de la Dirección de Obras Municipales. Y en ella debe señalarse que lo que la mayoría desea es transformar esa edificación residencial en una de servicios, con presencia de oficinas de médicos, abogados y establecimientos comerciales. Lo anterior corresponde al destino que a ese barrio le entregó la ciudad a través de la normativa establecida en el plano regulador que estamos señalando. Ello hace entonces que, de pronto, no sean los propietarios las personas que desean cambiar, sino que la exigencia del barrio los obliga a cambiar.

Con las extensiones del Metro, en la Alameda Bernardo O'Higgins, en Providencia y hacia Vicuña Mackenna y Puente Alto se ha producido una variación impresionante en las características de los barrios, al ubicarse estaciones del ferrocarril subterráneo en lugares que eran residenciales, transformándose automáticamente, en forma natural y espontánea, en sectores comerciales y de faenas industriales menores. Es así como hoy las municipalidades están procediendo a cambiar la destinación de todos esos lugares, porque lo que intentan los planos reguladores es precisamente interpretar lo que son las características de la sociedad que está habitando determinada ciudad.

Por lo tanto, es importante destacar que la determinación de cambio de destino -tal como lo recordé al mencionar el artículo 15- obliga a que el destino que la mayoría dispuso, corresponda al tipo de barrios o de áreas geográficas que el plano regulador ha establecido.

En segundo lugar, es necesario señalar que la defensa de la propiedad no solamente se aplica a la persona que de repente se opone. Existen decenas de edificios respecto de los que, por una o dos personas que se oponen, se está perjudicando gravemente desde un punto de vista económico al resto de los moradores, que tienen la posibilidad de obtener mayores utilidades de su patrimonio, para beneficio de ellos y de su propia familia.

Entonces, no es posible que esta disposición obligue a que haya unanimidad para cambiar el destino de un edificio. Porque ésta en

DISCUSIÓN SALA

definitiva no se da debido a la oposición de una o dos personas - conocemos decenas de ejemplos de este tipo-, viéndose el resto de los copropietarios impedidos de alcanzar la posibilidad de lograr mayor utilización del capital que representa su bien raíz que, por efectos del barrio en que habitan, y no de ellos, se ha transformado en una propiedad diferente.

Por eso, reafirmo la necesidad de que no exista unanimidad, sino una mayoría importante, como lo establece el propio artículo, y que permita adecuar -y así lo va a querer el resto de la sociedad- dicho edificio a la estructura que la sociedad se ha dado. En este caso, de residencial a servicios comerciales, en fin, a lo que haya correspondido dentro del nuevo plano regulador. Eso es así. No pueden existir cambios de destino si no ha habido previamente una modificación del plano regulador en el lugar donde se desea dar un destino distinto a la propiedad que hemos estado señalando.

Termino expresando que ojalá podamos entender que ésta es una de las herramientas más importantes para lograr ubicar definitivamente a las ciudades en un desarrollo armónico, y que no sean las pequeñas minorías las que, por muy respetables que sean, sigan deteniendo la estructura que los planos reguladores están entregando a las ciudades.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Señores Senadores, ha terminado el Orden del Día en los términos en que estaba establecido. De manera que requiero del asentimiento unánime de la Sala -cosa que veo que no existe- para continuar el tratamiento del proyecto.

Como no hay unanimidad -la Honorable señora Feliú se opone-, el asunto quedará pendiente.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, aunque no sería necesario. quiero justificar mi posición.

Pienso que el tema es muy dudoso. Realmente, los planteamientos de los Honorables señores Alessandri y Thayer constituyen una solución en el sentido de que, en todo caso, la unanimidad tiene la opción de recurrir a un tribunal, el que calificará la situación tan grave producida y si se trata de un capricho o no. Por otro lado, si con unanimidad existe la opción de recurrir a un tribunal, tal unanimidad es admisible. De lo contrario, considero muy valederas las razones expuestas por el Senador señor Ríos.

Pero. como en ningún caso hoy vamos a adelantar más en la discusión del proyecto y sólo aprobaríamos un artículo, vale la pena que profundicemos esta materia antes de votar, porque ella es muy importante, y, a su vez, tiene dos opciones que deberíamos analizar más a fondo.

El señor ERRÁZURIZ.- ¿Me permite una interrupción, señora Senadora?

La señora FELIÚ.- Con mucho gusto, con la venia de la Mesa.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

DISCUSIÓN SALA

El señor ERRÁZURIZ.- Señor Presidente, como ya se efectuó la discusión de este artículo, sería muy conveniente terminarla y votar, puesto que, si no, iniciaremos nuevamente el debate en la siguiente sesión.

En consecuencia, siendo la señora Senadora la única persona que se opuso y habiendo dado su argumentación -que estimo muy válida-, sugiero que posterguemos por 15 minutos la hora de término del Orden del Día y procedamos a votar.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Hay más de un señor Senador que se opone a la proposición de Su Señoría.

Corresponde, entonces, cerrar el debate y votar en la próxima sesión.

El señor ERRÁZURIZ.- Me opongo a que se cierre la discusión, señor Presidente, porque deseo intervenir para explicar mi punto de vista.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Por lo tanto, queda pendiente el debate del proyecto y lo continuaremos en la próxima sesión.

--Queda pendiente la discusión del proyecto.

El señor CANTUARIAS (Vicepresidente).- Terminado el Orden del Día.

DISCUSIÓN SALA

2.8. Discusión en Sala

Senado, Legislatura 335, Sesión 09. Fecha 19 de junio, 1997. Discusión particular, Aprobado con modificaciones.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA

El señor ROMERO (Presidente).- Corresponde ocuparse en el proyecto que regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, cuya discusión particular se encuentra pendiente.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, debo informar que el señor Ministro de Vivienda y Urbanismo me llamó en la mañana para explicar que, por tener que viajar a Copiapó con motivo de los daños que han causado en el norte los últimos temporales, no le será posible asistir a la presente sesión. Agregó que al respecto se pondría en contacto telefónico con la Presidencia.

El señor ROMERO (Presidente).- Así lo hizo presente a la Presidencia el señor Ministro, cuya ausencia está, en todo caso, muy justificada.

1627-14

—Los antecedentes sobre el proyecto figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 14^a, en 15 de noviembre de 1995.

Informes de Comisión:

Vivienda, sesión 10^a, en 20 de noviembre de 1996.

Vivienda (segundo), sesión 40^a, en 15 de abril de 1997.

Discusión:

Sesiones 12, en 3 de diciembre de 1996 (se aprueba en general); 43^a, 44^a y 49^a y 3^a, en 29y 30 de abril, 13 de mayo de 1997 y 10 de junio de 1997, respectivamente (queda pendiente su discusión particular).

El señor ROMERO (Presidente).- El señor Secretario informará sobre el punto en que deberá reanudarse la discusión particular del proyecto.

El señor LAGOS (Secretario).- El proyecto cuenta con segundo informe de la Comisión de Vivienda y Urbanismo y tiene urgencia calificada de "Suma".

En sesión anterior se aprobaron todas las normas que exigían quórum especial. Y, continuando la discusión particular, corresponde tratar el artículo 19.

La Comisión propone reemplazar el inciso cuarto de la norma por el siguiente:

"Con todo, las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la

DISCUSIÓN SALA

alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común o en el cambio de destino de las unidades del condominio, requerirán para constituirse la asistencia de la totalidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios."

Esta proposición fue aprobada por mayoría (2 votos contra 1).

El señor ROMERO (Presidente).- En discusión la modificación propuesta.

Tiene la palabra el Honorable señor Andrés Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, en la sesión anterior el señor Ministro nos hizo ver el problema que significaba exigir unanimidad para aprobar el cambio de destino de las unidades del condominio.

En mi opinión, la norma del inciso tercero de este artículo, que dispone una asistencia que represente el 80 por ciento de los derechos del condominio, y el voto favorable de los asistentes que representen el 75 por ciento de esos derechos para el cambio de destino, es resguardo suficiente.

Si elevamos la exigencia de quórum a ciento por ciento para decidir el cambio de destino, la institución del condominio va a deteriorarse y no resultará atractiva. Esto, porque muchas veces dependerá del estado de ánimo de un copropietario, o de su ausencia en caso de que deje su propiedad arrendada, para que se perjudique a casi la totalidad de los propietarios.

Estoy de acuerdo en que se imponga esa exigencia de la unanimidad en la asistencia y en el acuerdo cuando se trate de otras materias, principalmente de cambiar el porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, que constituye la esencia misma del derecho de copropiedad. Pero para el cambio de destino me parece conveniente aplicar los quórum señalados en el inciso tercero, para lo cual bastaría rechazar la indicación N° 66 y, en el inciso cuarto, votar por separado la frase "o en el cambio de destino de las unidades del condominio", con el fin de dejar eso incorporado en el inciso anterior.

Tal es la sugerencia que formulo. Creo que la exigencia de la unanimidad va en contra de algo tan importante como el desarrollo inmobiliario en materia de condominios.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Díez.

El señor DÍEZ.- Señor Presidente, en el debate de la vez anterior, los mismos Senadores que participamos en él expresamos algunas cosas que inducen a confusión, haciendo aparecer como que se está atacando el derecho de propiedad. Y, después de realizar un análisis detallado del proyecto, puedo decir que ello no es así, porque sus disposiciones se aplicarán desde la vigencia de la ley en adelante y a los condominios que se constituyan después de su entrada en vigencia. Estamos

DISCUSIÓN SALA

estableciendo un sistema de propiedad para condominios distinto del que rige la propiedad individual.

¿Y por qué sostengo que las normas de la iniciativa serán aplicadas también a los condominios constituidos con anterioridad? Porque el artículo 45 dispone: "La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes", etcétera. De manera que la disposición que ahora estamos analizando, al contrario de lo que se indicó en el debate anterior, no guarda ninguna relación con el derecho de propiedad, porque éste aún no se ha constituido. Estamos estableciendo una modalidad de derecho de propiedad distinta.

Por esa razón, considero de suma conveniencia aprobar el sistema, permitiendo en los reglamentos nuevos ciertos acuerdos que signifiquen incorporar los condominios a los planos reguladores de las ciudades, que van cambiando (lugares de oficina, lugares comerciales, etcétera), con un quórum alto, como el que plantea la Comisión, que es de 80 por ciento. Pero no se afecta la propiedad, porque esos condominios aún no se han constituido. La persona que compre en un condominio va a saber que entra a un sistema que permite, con el voto del 80 por ciento de los copropietarios, cambiar de destino, no su propiedad, sino alguno de los inmuebles de otro condueño.

Por eso, señor Presidente, me parece exagerado afirmar que aquí se afecta la propiedad, máxime cuando ella aún no se ha constituido y considerando que se trata de una especie de propiedad que naturalmente es distinta, correspondiente a la de un departamento, un local o una parte de los bienes de un condominio, en relación con la protección que otorga al derecho de propiedad el artículo 45 a que di lectura.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, quiero formular dos observaciones.

En lo procesal, creo que la idea no es dividir la votación. La norma propuesta como inciso cuarto del artículo 19, que nació en el segundo informe a raíz de una indicación aprobada en la Comisión por mayoría de votos, exige el voto de la totalidad de los copropietarios -no el 80 por ciento, como se acaba de decir- para el cambio de destino de alguna unidad del condominio. De manera que lo que procedería es rechazar la modificación propuesta en el segundo informe.

En cuanto al fondo, en lo que dice relación a la aplicación del artículo 45, efectivamente, el cambio de destino se va a aplicar a futuro, salvo que, por la unanimidad de los copropietarios, se resuelva

DISCUSIÓN SALA

regirse por el sistema de la ley en proyecto. Pero eso, a mi juicio, no hace desaparecer el tema de fondo referente a si resulta conveniente o no aprobar el artículo 19. Por una parte, están las razones que plantea el Honorable señor Andrés Zaldívar en el sentido de que el quórum equivalente a la totalidad torna el sistema absolutamente rígido e imposible de cambiar. Y, por la otra, está la tesis que se sustentó la vez anterior en orden a que cuando una persona compra un inmueble perteneciente a un condominio (aun en las condiciones que señala el Senador señor Díez, esto es, que la ley se encuentre vigente) lo hace para darle un destino determinado -vivienda, por ejemplo-, y si con posterioridad se cambia a un fin comercial, que lo haría tener un destino distinto de los demás departamentos, ello aconsejaría, según esta tesis, mantener el requisito de la totalidad.

Pero la verdad es que la última vez el debate se suspendió con el objeto de examinar si esta materia sería o no susceptible de ser reclamada ante los tribunales de justicia en el caso de que no se lograra unanimidad para el cambio de destino -lo cual fluiría fácilmente de acuerdo con el propio plan regulador- cuando la decisión se fundara, o en un mero capricho, o en una decisión inconveniente para la totalidad del condominio. En mi opinión, sería reclamable, por lo que sería admisible aprobar lo propuesto por el segundo informe en cuanto a exigir el quórum de la totalidad de los copropietarios. Pero, señor Presidente, la duda no consiste en saber a quiénes se aplica la norma, sino si esta materia es o no susceptible de recurso.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Urenda.

El señor URENDA.- Señor Presidente, lamentablemente, las postergaciones de los debates hacen perder a uno el concepto claro de los mismos.

Por la experiencia, por lo que uno ha podido apreciar, en ciertos condominios se presentan problemas de determinado tipo que en un momento dado pueden comprometer derechos. Y por eso tal vez sea útil la pregunta que planteó la señora Senadora que me antecedió en el uso de la palabra.

Imaginemos lo que sucede en grandes urbanizaciones, que se ofrecen bajo ciertas condiciones de división de suelo o de prohibición de edificios en altura. Puede suceder que, después de venderse una parte, quienes conserven un dominio mayoritario puedan cambiar las reglas del juego fácilmente. En Reñaca, por ejemplo, ha habido gran debate por una urbanización que se planteó para viviendas individuales o de no más de dos pisos. Cuando la gente había adquirido sus propiedades con linda vista al mar, se alteraron las condiciones y se han construido unos edificios de 20 pisos que han tapado la vista. Debo aclarar que no tengo sino amigos ahí, pero no parientes ni intereses. Pero es un caso que se ha presentado. Entonces, no sé si eso queda cubierto por la disposición, si dentro de las reglas del juego podría llegarse a una de esa naturaleza, caso en el cual sí sería aconsejable la exigencia de un quórum muy alto o, eventualmente, de

DISCUSIÓN SALA

la unanimidad, por los perjuicios que pudieran causarse, como ocurrió en el caso que he citado. Hasta donde yo sé, los juicios iniciados por personas afectadas no tuvieron éxito, probablemente porque se había cumplido con determinadas modalidades.

No sé si algún miembro de la Comisión pueda orientarme frente a un caso específico de esa naturaleza, es decir, se constituye un condominio bajo ciertas reglas del juego, que implican, por ejemplo, edificación no mayor a tantos metros o coeficientes de edificación en relación al terreno, y cuando ya se ha enajenado una proporción de aquél, dichas reglas se alteran por razones comerciales. Quisiera saber si esto se halla o no cubierto por la norma, y agradecería cualquier información que se me pudiera suministrar.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Andrés Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, efectivamente, podría producirse la situación que indica el Senador señor Urenda. Pero ella, en mi opinión, queda resguardada al exigirse al menos el 80 por ciento de la concurrencia y un quórum de 75 por ciento. Éste, a mi juicio, es muy alto, pues, además, hay una asistencia obligatoria mínima de 80 por ciento.

Lo grave es que, por solucionar ese problema, lleguemos a hacer absolutamente rígido el sistema de condominios, pues, entonces, puede no funcionar bien.

A mi juicio, el 80 por ciento de concurrencia y el 75 por ciento de votos resguardan el sistema.

Estoy de acuerdo con lo señalado por la Honorable señora Feliú, en cuanto a que lo que corresponde es votar a favor o en contra del segundo informe, porque si se rechaza lo propuesto, queda vigente el primer informe, que da solución al tema.

El señor ROMERO (Presidente).- En votación la proposición de la Comisión.

--(Durante la votación).

El señor COOPER.- Señor Presidente, yo presenté esta indicación, por tener muy claro que el derecho de propiedad va a verse afectado, sobre todo en lo referente al uso y goce. Porque no cabe duda de que, si una persona que compró un departamento -primero, voy a poner el primer caso- para vivir en él y después de transcurrido un tiempo, sin haberse modificado el reglamento correspondiente, se pretende variar el destino de su propiedad, se entendería que allí se produce un cambio en el uso, lo que, evidentemente, debería contar con el voto favorable de todos los propietarios.

Distinto es lo que va a ocurrir con la aplicación de esta ley, porque ella contiene disposiciones que tienden incluso a corregir algunos errores. Cuando se construye un edificio o un conjunto de viviendas bajo el régimen de copropiedad, el primer reglamento lo hace de hecho la sociedad inmobiliaria. De manera que, en una primera reunión, los propietarios van a tener que revisar tal reglamento. En él

DISCUSIÓN SALA

pueden fijarse condiciones como la de que bastaría el 80 por ciento de la asistencia de los propietarios y el 75 por ciento de la votación para introducir cambios. Pero no creo que sea justo obligar a las personas que adquirieron un bien hace un tiempo y que, por simple mayoría y sin que lo contemple el reglamento, se cambien las condiciones en que lo compró.

Por esa razón, presenté la indicación, la cual está relacionada no sólo con el destino de la propiedad, sino también con los bienes comunes.

Por consiguiente, mantengo mi votación favorable a lo planteado por la mayoría de la Comisión.

El señor DÍEZ.- Señor Presidente, votaré en contra de lo dispuesto por la Comisión, porque la norma no se refiere a quienes hayan adquirido una propiedad, sino a los que van a adquirirla a partir de la dictación de la ley hacia adelante. Y, al hacerlo, saben que quedarán sometidos a esta ley. Esto, a mi juicio, es inevitable por el desarrollo de nuestras ciudades, por el progreso de los barrios y, además, por el interés de los propios copropietarios.

Por esa razón, voto en contra de la proposición de la Comisión.

El señor ERRÁZURIZ.- Señor Presidente, me parece de toda evidencia que quien compra un bien raíz y lo hace según el régimen de copropiedad queda sujeto a las normas éste, que pueden ser perfectamente reguladas por esta disposición legal que estamos discutiendo.

Dado que el mundo es cambiante y que las situaciones reales de las ciudades van variando -de hecho los planos reguladores se modifican sin el visto bueno de los copropietarios-, una zona puede transformarse de residencial en industrial, en comercial, etcétera. O sea, cambia la realidad del departamento y la misma zona pasa a tener un valor distinto -mayor o menor-, pues adquiere una situación diferente, que hace necesario que la copropiedad se ajuste a las condiciones normales de la evolución lógica de las ciudades y de sus entornos.

La indicación, que apunta a la unanimidad de los pareceres para los efectos de modificar y adecuar un determinado edificio, deja sujeto a todos los demás copropietarios a un verdadero chantaje, pues bastaría que alguien se ponga firme y dijese que si bien es cierto cambió la ciudad; que el plano regulador fue modificado conforme a un plebiscito hecho por el señor Alcalde; que la suya pasó de residencial a zona comercial, y que todo el mundo quiere arrendar oficinas en ese lugar, no está dispuesto a ningún cambio, sin que se produzca la venta. En tal caso habrá que vender primero para luego transformar. Es decir, solo lograda la unanimidad, podría hacerse la transformación o adecuación de la copropiedad.

Quien compra en copropiedad debe saber desde un inicio cuáles son las condiciones de la misma. Y si una enorme mayoría,

DISCUSIÓN SALA

como la establecida por la normativa propuesta en este proyecto de ley, hace posible ese cambio, lo lógico es que las personas se atengan a él y vendan su propiedad antes de que se desvalorice.

Por consiguiente, me parece que atenta contra el derecho de propiedad de los dueños o copropietarios de un departamento o de una copropiedad el hecho de que ésta permanezca rígida e inmutable en el tiempo, en circunstancias de que la misma sociedad, la ley y el Parlamento han autorizado modificaciones a través de los cambios en los planos reguladores de las ciudades.

En consecuencia, rechazo la proposición de la Comisión.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, simplemente quiero aclarar que el 80 por ciento de concurrencia y el 75 por ciento de votación favorable que se propone significa que si concurre ese primer porcentaje y se obtiene la mayoría señalada, se podría dar aprobación a lo que se trata con el 56 por ciento.

Pero hay otros problemas como los señalados por el Honorable señor Urenda y diversos señores Senadores, que no sé si habrán sido tratados. Por ejemplo, es corriente que en los edificios de departamentos, una vez terminados y entregados, ciertos propietarios procedan a cerrar, por ejemplo, las terrazas; pero otros no lo hacen. Entonces, un edificio de estilo, con una fachada determinada, que son parte de su valor intrínseco, simplemente desaparece; y las modificaciones se hacen sin el acuerdo de nadie. Se reclama a la municipalidad, la cual da el acuerdo para que se demuela; se recurre a la justicia mediante el recurso de protección, y aquélla da la razón a la municipalidad. Pero ésta no tiene los recursos para demoler. Y la gran mayoría de los edificios se modifican de distinta forma. Entiendo que la ley en proyecto contiene una norma que se refiere a eso.

Con todo -y aunque normalmente hago confianza en quienes han participado en la Comisión-, voto en contra de lo propuesto.

El señor LETELIER.- Señor Presidente, por las mismas razones expuestas por el Honorable señor Cooper, voto en favor del informe de la Comisión.

El señor OTERO.- Señor Presidente, voto a favor de la proposición, en el entendido de que en la ley existe una disposición según la cual, cuando no se reúnen los quórum para funcionar o para adoptar acuerdos, la justicia debe resolver el diferendo. Y, según mi entender, esa disposición legal debe aplicarse en todas las circunstancias.

El señor PRAT.- Señor Presidente, voto en favor de la proposición de la Comisión, teniendo en cuenta lo señalado recién por el Senador Otero, en cuanto a que la negativa de uno o algunos propietarios minoritarios al cambio de destino de la copropiedad según lo desea la mayoría, puede ser reclamada ante la justicia.

Además, en lo principal, entiendo que -y así se ha expresado en la Sala- esta normativa es supletoria de lo establecido en el propio reglamento. Por lo tanto, al constituirse una copropiedad,

DISCUSIÓN SALA

puede haber distintas normas; pero, a falta de ellas, opto por la propiedad en su grado más fortalecido, cual es el de requerir la unanimidad para cualquier cambio.

Por esas razones -reitero-, voto a favor de la proposición de la Comisión.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, deseo dar un argumento que no sé si pudiera haber modificado el criterio de algún señor Senador.

Ésta es la disposición básica del proyecto; pero el reglamento de copropiedad, que puede dictarse en cualquier edificio o condominio futuro, puede establecer normas más estrictas que las legales. De modo que los propietarios que construyen un edificio podrían perfectamente exigir el ciento por ciento de asistencia de propietarios y una mayoría de votos también de ciento por ciento.

Lo único que hace el proyecto es establecer una norma sobre la base del silencio que pudiera producirse. Por ello, ni siquiera es cierto eso de que podría estar vulnerándose en parte ese posible derecho de propiedad, porque debe tomarse en cuenta el consentimiento de los propietarios.

Por lo tanto, voto en contra del informe.

El señor ROMERO (Presidente).- Voto negativamente, por las razones dadas por los Senadores señores Díez y Andrés Zaldívar.

--Se rechaza la proposición de la Comisión (11 votos contra 10 y 4 pareos).

Votaron por la negativa los señores Díez, Errázuriz, Feliú, Fernández, Hamilton, Hormazábal, Huerta, Mc-Intyre, Romero, Sule y Zaldívar (don Andrés).

Votaron por la afirmativa los señores Cooper, Horvath, Lagos, Larre, Letelier, Martin, Otero, Prat, Siebert y Urenda.

No votaron, por estar pareados, los señores Alessandri, Cantuarias, Matta y Sinclair.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, la Comisión, por unanimidad, propone sustituir el inciso final del artículo 19, por el que se indica a continuación:

"Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 31."

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- La Comisión propone, también por unanimidad, reemplazar la cuarta oración del artículo 21 que se inicia: "El Comité de Administración podrá también" por "El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del Condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por dicho Comité."

DISCUSIÓN SALA

Se ha renovado la indicación N° 79, suscrita por los Honorables señores Mc-Intyre, Letelier, Martin, Muñoz Barra, Thayer, Díez, Huerta, Sinclair, Urenda y Larraín, para eliminar la oración: "El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer multas a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por el Comité de Administración."

El señor ROMERO (Presidente).- En discusión.

El señor MC-INTYRE.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor MC-INTYRE.- Señor Presidente, soy uno de los autores de la indicación.

Las multas figuran en tres partes distintas del proyecto. Una, en la letra c) del artículo 31, referente a las multas que puede aplicar el juez. Allí se dispone: "Exigir al administrador", "fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior."

Por otro lado, la letra e) del artículo 27, respecto del reglamento de copropiedad, señala: "Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, a multas por incumplimiento de obligaciones, y a la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5°;"

Me parece suficiente con que las multas queden claramente establecidas en el reglamento y que el juez pueda aplicarlas cuando corresponda; y no es necesario que también el Comité de Administración, por su cuenta y sin otra disposición, las imponga.

Por eso propusimos eliminar la oración de que se trata.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Cooper.

El señor COOPER.- Señor Presidente, me gustaría aclarar al señor Senador -si es que puedo hacerlo-, que lo del artículo 27, en buenas cuentas, corresponde a una enumeración de lo que necesariamente debe ser acordado por la asamblea o el Comité de Administración; porque, de lo contrario, no podrían aplicarse las multas.

En otra parte del proyecto, figuran las multas; pero en esta norma se indica que dentro de las facultades que en su momento corresponda a la asamblea de copropietarios existe la de "Fijar con precisión sus derechos y obligaciones"; e "Imponerse las limitaciones que estimen convenientes". Se mencionan otros aspectos, entre los cuales está el de que el incumplimiento de las obligaciones será objeto de multa.

Por esa razón se habla de multa en dos artículos.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Mc-Intyre.

El señor MC-INTYRE.- Señor Presidente, entiendo que el reglamento dispondrá claramente cuáles serán las multas. Naturalmente, en él se dirá cómo

DISCUSIÓN SALA

se cobrarán, cómo se llevarán las cuentas y dónde han de depositarse los dineros.

Pero la norma que estamos tratando ahora señala que, además de hallarse la materia en el reglamento, el Comité de Administración podrá dictar otras normas por su propia cuenta, para imponer multas a quienes no cumplan con sus obligaciones. Es decir, esa disposición estaría contemplada en dos partes.

Estamos de acuerdo en que esa norma pueda dictarse en el reglamento. De ese modo, si todos los copropietarios lo aprueban, lo firman. Pero no es correcto dejar abierta la posibilidad de que el Comité de Administración, por determinadas razones, imponga multas diferentes.

El señor ROMERO (Presidente).- Ofrezco la palabra.

Ofrezco la palabra.

Cerrado el debate.

En votación.

El señor LAGOS (Secretario).- Se entiende que si es aprobado lo propuesto por la Comisión, quedaría rechazada la indicación renovada.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, solicito que se divida la votación, porque en la proposición del segundo informe se faculta al Comité de Administración para "dictar normas que faciliten el buen orden y administración...como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por el Comité".

Solicito que votemos primero hasta donde se dice "del reglamento de copropiedad", y posteriormente la frase "y las normas dictadas por dicho Comité. O sea, si las normas del Comité pueden ser originarias de la aplicación de multas. Formulo esta petición, pues comparto las observaciones del Honorable señor Mc-Intyre.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, procederíamos en la forma propuesta por la Honorable señora Feliú.

El señor HAMILTON.- Supongo que respecto de la primera parte habría unanimidad para su aprobación.

El señor ROMERO (Presidente).- ¿Habría acuerdo en tal sentido?

El señor LAGOS (Secretario).- Lo que se votaría es la proposición de la Comisión del segundo informe consistente en reemplazar la oración donde se alude al Comité de Administración. La primera parte del precepto del primer informe está ya aprobada, porque no fue objeto de indicaciones. En consecuencia, corresponde votar la proposición de la Comisión referente al artículo 21.

El señor MC-INTYRE.- ¿Qué es lo que estamos votando? ¿Hubo acuerdo o no para dividir la votación? Me parece que hubo unanimidad al respecto.

El señor LAGOS (Secretario).- Se votaría la proposición de la Comisión. Lo otro estaba en el primer informe, y fue aprobado por no haber sido objeto de indicaciones.

DISCUSIÓN SALA

- El señor MC-INTYRE.- Pero mi indicación tendía a suprimir por completo la disposición.
- El señor LAGOS (Secretario).- Era para eliminar la oración encabezada por la frase "El Comité de Administración podrá también...".
- El señor HORMAZÁBAL.- ¿En qué consiste la discusión? Entiendo que el Honorable señor Mc-Intyre sostiene que el Comité de Administración, por sí solo, no puede imponer multas,...
- El señor MC-INTYRE.- Así es.
- El señor HORMAZÁBAL.- ...sino que ellas deben ser establecidas por la asamblea de copropietarios. ¿Ése es el punto? A mi juicio, es una cuestión razonable. Si la idea central de la indicación es la de que dicho Comité no puede imponer multas, contribuiré con mi voto a quitarle tal atribución.
- El señor OTERO.- O sea, en el fondo se trata de eliminar la facultad del Comité de Administración de imponer multas.
- El señor ERRÁZURIZ.- Hay unanimidad en tal sentido, señor Presidente, y sobre el particular podríamos facultar a la Mesa para adecuar la redacción.
- El señor COOPER.- ¿Me permite, señor Presidente? Creo que debe leerse el texto completo del inciso, porque allí se dice claramente que las multas deben ser establecidas por la asamblea; no es la Administración la que las fija. Por eso, debemos leer nuevamente la indicación y proceder a su votación.
- El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Hormazábal.
- El señor HORMAZÁBAL.- Honorable colega, en la oración mencionada se dice que las multas se impondrán "a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad y las normas dictadas por el Comité de Administración."
- El señor COOPER.- En ese caso, soy partidario de que dividamos la votación, pero en la última parte.
- El señor HAMILTON.- En la primera parte estamos todos de acuerdo, y en la segunda hay discrepancia. Acordamos dividir la votación. Entonces, está aprobado hasta la parte que dice "...del reglamento de copropiedad", después de lo cual vendría punto. Y se sometería a votación la parte final de esa frase, que dice: "y las normas dictadas por el Comité de Administración".
- El señor ROMERO (Presidente).- ¿Habría acuerdo al respecto?
- El señor OTERO.- ¿Me permite, señor Presidente?
- El señor ROMERO (Presidente).- Sólo para referirse al mismo tema.
- El señor OTERO.- Sí, señor Presidente. Aquí hay un problema bastante más complejo. ¿Puede el Comité de Administración constituirse en órgano jurisdiccional? Porque aplicar multas es resolver un conflicto, una conducta atípica, antinormativa. Y ésa es facultad exclusiva de los tribunales de justicia. En algunos casos, se han otorgado facultades a

DISCUSIÓN SALA

entes administrativos. ¿Está el Senado dispuesto a conceder a un Comité la aplicación de las multas?

Antes de resolver sobre el particular, quisiera que me dijeran dónde están las normas respectivas y ante quién se reclama de eso. Porque si el Comité le tiene mala voluntad a una persona o hay controversias con un copropietario, le aplicará todas las multas que quiera, y el afectado, ¿a quién acudirá para defenderse de ellas? Hasta ahora, las multas las ha aplicado la justicia. Aquí estamos diciendo que lo haría el Comité. Por lo tanto, deseo consultar ante quién se reclamaría de esas multas que aplicaría el Comité, y mediante qué procedimientos.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Comprendo lo que nos señalaba el Honorable señor Cooper. A mi juicio, aquí está mal utilizado el verbo "imponer". Debería decirse "como asimismo determinar las multas". En tal caso, el copropietario podría reclamar a la justicia -existe el procedimiento- sobre la determinación de la multa. Pero debe haber alguien que la determine. Por lo demás, ella se encuentra contemplada en el reglamento de copropiedad. En consecuencia, el Comité determina la multa porque ha habido una infracción, y el copropietario que se sienta afectado reclama al juzgado de tal determinación. Y le encuentro toda la razón al Honorable señor Otero, porque el verbo "imponer" produce la impresión de que se estuviera sancionando y sentenciando. En cambio, al sustituirlo por la palabra "determinar", la oración se transforma en una proposición para que la justicia, en definitiva, imponga o no la multa.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Alessandri.

El señor ALESSANDRI.- Señor Presidente, lo que pasa es que tanto el texto aprobado en general como el segundo informe autorizan al Comité de Administración para imponer multas. De modo que si se rechaza uno, queda vigente el otro.

Estoy de acuerdo en que las normas dictadas por el Comité son algo excesivas, porque prácticamente él se transformaría en un legislador que establecería nuevas figuras penales para ser sancionadas con multas. Pero, de todas maneras, la norma está aprobada con la imposición de multas por parte del Comité.

En los condominios hay muchos problemas porque la gente hace caso omiso de las multas, de las obligaciones, de los gastos comunes, etcétera. Por eso, estimo conveniente dotar al Comité de Administración de ciertas facultades para mantener el orden y lograr el cumplimiento de los reglamentos. Repito: de todas maneras el imponer multas va a quedar en la disposición, sea que se apruebe el primer informe o que se apruebe el segundo.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

DISCUSIÓN SALA

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, deseo hacer algunas observaciones relacionadas con la aprobación del artículo.

El precepto en cuestión no fue aprobado en el primer informe, porque mereció indicaciones y, como sabemos, aquellos sobre los cuales recaen indicaciones, no están aprobados por la Sala. En consecuencia, perfectamente podría volverse atrás respecto de lo ya resuelto tanto en el primero como en el segundo informe. Lo que no cabría es empezar a cambiar el artículo del primer informe y formularle ahora indicaciones. Eso no es posible, y en ello tiene toda la razón el Honorable señor Alessandri. Pero la verdad es que en el primer informe el artículo no quedó aprobado, porque fue objeto de indicaciones. De modo que -reitero- es posible rechazar el segundo informe y también lo propuesto en el primero.

Pero lo que dice relación con la aplicación de estas multas no me llama la atención. Eso está hoy vigente en el reglamento de copropiedad. ¿Qué dice el artículo 553 del Código Civil? "Los estatutos de una corporación tienen fuerza obligatoria sobre toda ella, y sus miembros están obligados a obedecerlos bajo las penas que los mismos estatutos impongan.". Y el 554 añade lo siguiente: "Toda corporación tiene sobre sus miembros el derecho de policía correccional que sus estatutos le confieran, y ejercerán este derecho en conformidad a ellos.".

El reglamento de la ley de copropiedad vigente -la N° 6.071- contempla la existencia de sanciones y de muchas facultades para la administración de la copropiedad, porque es lo único que hace posible la vida en común. En caso contrario, habría que recurrir a los tribunales de policía local -que son los competentes en la materia- por las cosas más nimias, como, a modo de ejemplo, por la persona que impide u obstaculiza la pasada, o que deja detenido un ascensor, etcétera. Existen múltiples situaciones que se hallan contempladas en el reglamento de copropiedad que merecen una sanción, respecto de la cual la autoridad administrativa está facultada para imponerla. Así sucede en el sistema vigente. He recordado las normas del Código Civil relativas a las personas jurídicas, las que, en mi concepto, son íntegramente aplicables en este caso y dan un claro sentido de lo que es nuestra legislación.

Repito: no me llama la atención la aplicación de multas; sí objeto -lo señalé al pedir la división de la votación- que el Comité pueda tener potestad para crear nuevas figuras y sancionar sobre la base de ellas.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Urenda.

El señor URENDIA.- Señor Presidente, quiero destacar -no sé cuál es el alcance- que a continuación de la frase que analizamos se establece que "Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios.". De esto se deduce que dicho Comité cumpliría una función para hacer más

DISCUSIÓN SALA

expedito el sistema, pero, en definitiva, sus facultades -sin perjuicio de los reclamos a la justicia- pueden ser revocadas por la asamblea de copropietarios.

Pienso que, en esta circunstancia, la norma resulta adecuada para los efectos prácticos de lo que sucede. Porque -tal como se señaló-, no es conveniente que, por una pequeñísima infracción, deba recurrirse siempre a la justicia, en vez de aplicarse el procedimiento que permite al Comité de Administración hacer cumplir el reglamento. Porque, tal como quedó la norma, podrá imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de la ley en proyecto, las normas del reglamento de copropiedad o las normas dictadas por dicho Comité. Pero como estas últimas pueden ser revocadas, lo propuesto resulta práctico y debiéramos mantenerlo.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Díez.

El señor DÍEZ.- Señor Presidente, a mi juicio, lo que podríamos hacer para resolver este problema es votar la idea: si estamos de acuerdo o no en que el administrador pueda imponer multas. Si no lo estamos, después es más fácil la redacción del artículo. Pero mientras tanto hay que determinar el criterio de la Sala.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Errázuriz.

El señor ERRÁZURIZ.- Señor Presidente, luego de analizar bien el artículo, me parece que la proposición de la Comisión es correcta. ¿Por qué? Lo voy a explicar.

Creo que respecto a esta materia ha habido una confusión. Lo que se está proponiendo es que puedan aplicarse por el Comité sólo las multas que estuvieren consideradas en el reglamento de copropiedad, y no otras. No puede inventar una multa, sino sólo imponer las que estén establecidas en el reglamento de copropiedad. Esto me parece natural. Por algo el reglamento dispuso las multas, y el Comité, elegido por la mismas personas que las establecieron en el reglamento de copropiedad, por mayoría de votos, las puede imponer. En caso contrario, como muy bien lo dijo un señor Senador que me precedió, terminarían en el juzgado de policía local las cosas más increíbles, como, por ejemplo, que las sillas se colocaron en lugar inadecuado y no dejan pasar a la gente; que la puerta se cerró con mucho ruido o que se la dejó abierta; que el ascensor quedó detenido o que el perro se salió de la casa y está en el jardín de al lado.

En resumidas cuentas -tal como señaló el Senador señor Alessandri- en donde estuviesen prohibidos los perros, si entrara uno, podría terminarse discutiendo el tema en el juzgado de policía local. En cambio aquí, en forma prudente, inteligente, la Comisión propuso algo que me parece razonable, respecto de las multas que estuviesen establecidas en el reglamento de copropiedad. Dice exactamente una parte de la norma: "como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las

DISCUSIÓN SALA

obligaciones de esta ley, del reglamento de copropiedad", etcétera. De modo que lo que se hace es tan sólo facilitar y hacer más expedita la administración de una copropiedad.

En consecuencia, creo que debemos aprobar esta norma en forma unánime. Ello me parece evidente, pues el resto ha sido una mera confusión.

El señor MC-INTYRE.- Señor Presidente, la redacción que leyó Su Señoría no es la que aparece en la iniciativa.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Hamilton.

El Señor HAMILTON.- Señor Presidente, después de escuchar este debate, nos damos cuenta de que existe una sola opinión en el Senado, la cual trataré de traducir.

La proposición de la Comisión respecto del artículo 21 podría sustituirse por otra que reemplace la cuarta oración por la siguiente: "El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo determinar" -en lugar de "imponer"- "las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infringen las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad". Punto. Se borraría la frase final "y las normas dictadas por dicho Comité".

Porque lo que no se quiere aquí es que el Comité dicte multas, esto es, que imponga multas por sí mismo. Las multas emanan, o de la ley o del reglamento de copropiedad, y se reclama de ellas eventualmente ante la justicia.

En todo caso, respecto al artículo, las objeciones apuntan a "las normas dictadas por dicho Comité". O sea, no se quiere que éste pueda generar una pena, como lo es una multa.

El señor ROMERO (Presidente).- La Mesa entiende la norma exactamente como lo ha planteado Su Señoría, porque la última frase expresa "y las normas dictadas por dicho Comité". En definitiva, a éste se le está dando una facultad jurisdiccional para imponer una multa. Y se trata de que sólo aplique multas ya consideradas en el reglamento, y no multas que el Comité establezca, a fin de que no se produzca -lo voy a señalar en estos términos- un autoritarismo del Comité.

Si le parece a la Sala, en función de esa interpretación, aprobaremos el artículo sin la frase final "y las normas dictadas por dicho Comité", y reemplazando la palabra "imponer" por "aplicar" o "determinar, que me parecen más correctas.

El señor OTERO.- Pido la palabra, señor Presidente.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor OTERO.- Señor Presidente, habría que sustituir la coma que viene después de la palabra "ley", por la conjunción "y". En segundo lugar, si éste es el parecer de la Sala, habrá que mantener la palabra "imponer", porque "determinar" es otra cosa. Ahora, como ha primado aquí el criterio de "imponer", hago presente al Senado que, cuando

DISCUSIÓN SALA

discutamos el artículo 31, nos encontraremos con que no hay reclamo contra las multas, y, por lo tanto, en esa oportunidad pediré asentimiento a la Sala para incorporar expresamente el derecho a recurrir a la justicia en contra de la multa. En ese caso, estaría de acuerdo con la palabra "imponer".

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, de acuerdo con todo lo que se ha dicho, aprobaremos la proposición de la Comisión, eliminando la frase "y las normas dictadas por dicho Comité", manteniendo el término "imponer" y sustituyendo la coma que sigue a la palabra "ley", por la conjunción copulativa "y".

El señor ERRÁZURIZ.- Estamos de acuerdo, señor Presidente. Y para los efectos de avanzar más rápido en el despacho de este proyecto, dejemos también aprobado lo propuesto en cuanto a que existan posibilidades de reclamo, que es lo natural.

El señor ROMERO (Presidente).- Eso lo plantearé cuando discutamos el artículo 31, señor Senador.

--Por unanimidad, se aprueba el artículo 21 propuesto por la Comisión, con las enmiendas señaladas por el señor Romero.

El señor LAGOS (Secretario).- Respecto del artículo 22, la Comisión propone intercalar, en el inciso primero, a continuación de la frase inicial "Todo condominio será administrado", la frase "con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo,", precedida de una coma (aprobada por unanimidad).

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se aprobará por unanimidad lo propuesto por la Comisión.

--Se aprueba por unanimidad.

El señor LAGOS (Secretario).- En el artículo 23, la Comisión propone, en el inciso primero, suprimir la expresión "y vigilar" (aprobada por unanimidad; 3 votos contra cero).

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se aprobará lo propuesto por la Comisión.

--Se aprueba por unanimidad.

El señor LAGOS (Secretario).- Respecto del inciso segundo, la Comisión propone eliminar la frase "o una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley Nº 19.281" (aprobada por unanimidad).

El señor MC-INTYRE.- ¿Cuál es el artículo, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- Se trata del inciso segundo del artículo 23, señor Senador.

El señor HORMAZÁBAL.- ¿A qué se refiere la norma específica de la ley 19.281: a cuentas de ahorro, a cuentas bancarias, a "leasing"?

El señor ROMERO (Presidente).- A las cuentas de las administradoras de fondos de viviendas -me indica el señor Secretario de la Comisión-, que sólo pueden ser para personas naturales.

El señor HORMAZÁBAL.- Entonces, basta para suprimir la frase, pues ellas únicamente son para ese tipo de personas.

DISCUSIÓN SALA

El señor HAMILTON.- Es lógica la eliminación.

El señor ERRÁZURIZ.- Resulta evidente.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se aprobará la supresión propuesta.

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- Con respecto al artículo 24, inciso segundo, la Comisión propone eliminar sus dos últimas oraciones, que comienzan con las palabras "Se procederá" y terminan con la expresión "juzgados de policía local".

El señor ROMERO (Presidente).- El inciso segundo dice en su primera parte: "En caso de desacuerdo o negligencia para designar administrador, éste será designado por el tribunal, a petición de cualquiera de los copropietarios.". Y se propone eliminar lo que viene a continuación, que ya fue explicitado por el señor Secretario.

En discusión.

El señor DÍEZ.- Si se suprime esa parte, ¿cómo se procederá?

El señor ROMERO (Presidente).- Supongo que el tribunal determinará mediante un procedimiento sumario.

El señor HORMAZÁBAL.- Tratemos de establecerlo en la ley. El tribunal debe actuar conforme a las normas que se contemplan al efecto.

El señor ROMERO (Presidente).- El artículo 31, que ya fue aprobado, expresa: "Serán de competencia de los juzgados de policía local"... Por lo tanto, tendrá que procederse de acuerdo con el procedimiento establecido...

El señor HORMAZÁBAL.- Se propuso una modificación al artículo 31. Habría que votarlo.

El señor LAGOS (Secretario).- Esa disposición ya se votó en sesión pasada, por ser de rango orgánico constitucional. Y fue aprobada por la Sala.

El señor HORMAZÁBAL.- O sea, se reemplaza por todo el procedimiento contemplado en la ley 18.287.

El señor ROMERO (Presidente).- El artículo 31 dispone: "Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287"... De modo que, a mi juicio, la referencia es al procedimiento que se aplica en dichos juzgados conforme a esa ley.

Si le parece a la Sala, se aprobará la supresión.

--Se aprueba la eliminación sugerida por la Comisión.

El señor LAGOS (Secretario).- En cuanto al artículo 25, la Comisión propone agregar, entre las palabras "copropiedad" y "podrá", las expresiones "o la asamblea", colocando además en plural el término "podrá".

El señor ROMERO (Presidente).- Si les parece a Sus Señorías, se aprobará la proposición.

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- Se ha renovado la indicación N° 91 -con las firmas de los Senadores señores Mc-Intyre, Letelier, Martin, Muñoz Barra, Thayer, Díez, Huerta, Sinclair, Urenda y Larraín-, para suprimir

DISCUSIÓN SALA

la letra b) del artículo 27 del primer informe, que señala: "b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;"

El señor ROMERO (Presidente).- En discusión la indicación renovada.

Tiene la palabra el Honorable señor Mc-Intyre.

El señor MC-INTYRE.- Señor Presidente, se trata de algo muy sencillo.

La letra a) del artículo 27 dice: "Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos", lo cual es bastante amplio y claro. Y la letra b) expresa: "Imponerse las limitaciones que estimen convenientes."

En mi concepto, con la letra a) basta y sobra.

La señora FELIÚ.- No.

Pido la palabra.

El señor ROMERO (Presidente).- La tiene, Su Señoría.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, discrepo de la indicación renovada. Fijar sus derechos y obligaciones recíprocos es diferente de imponerse limitaciones. Por ejemplo, no tener perro constituye una limitación, pero no un derecho y una obligación recíprocos.

En consecuencia, me parece perfecto el texto de la letra b).

Se me ocurrió el ejemplo del perro, pero puede haber muchos más: no utilizar la piscina después de las 8 de la noche, porque causa ruido y molesta; no tocar bocina; en fin.

Las limitaciones son un concepto claro y tienen gran aplicación tratándose de la convivencia en un régimen de copropiedad.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Díez.

El señor DÍEZ.- Conuerdo con la indicación del Senador señor Mc-Intyre, por cuanto la letra f) es mucho más precisa: "Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones"... Éstas son las limitaciones legítimas: las del uso de los bienes comunes. O hay derechos y obligaciones, o hay uso de bienes comunes.

Por lo tanto, la letra b) debe ser eliminada, como lo plantea el Honorable señor Mc-Intyre.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, el ejemplo del perro cabe en las limitaciones, pero no en el uso de los bienes comunes. Porque puedo tener un perro en mi departamento y llevarlo en brazos al entrar y al salir, con lo cual no utilizo ningún bien común. Ésa es claramente una limitación.

Por lo tanto, soy partidaria de mantener la letra b) y rechazar la indicación renovada.

El señor URENDA.- Señor Presidente, creo que no hace mal a nadie la letra b). Y podría ayudar a precisar la vida en copropiedad.

El señor ROMERO (Presidente).- La Sala debe pronunciarse sobre la indicación renovada. El problema es bastante claro. Algunos piensan que la posibilidad de la limitación se halla perfectamente establecida en la

DISCUSIÓN SALA

letra f); otros estiman necesario dejarla consignada expresamente en la letra b).

El señor HORMAZÁBAL.- Señor Presidente, algunos señores Senadores sostienen que tanto en la letra b) como en la f) hay normas que permiten establecer con nitidez lo relativo a las limitaciones. Pero, desde el punto de vista de la publicidad de una disposición y de la coherencia, quizás resulte más efectivo que se proponga un reglamento conforme al cual exista la obligación de fijar con mayor claridad las limitaciones, para que sea factible ejercer el derecho a reclamar en caso de que se afecten normas legales o derechos constitucionales.

Por eso, en una interpretación extensiva, sugiero no demorarnos en una votación y acoger la letra b), porque ayuda a la publicidad de las disposiciones que pudieren afectar los derechos de las personas.

El señor ROMERO (Presidente).- Su Señoría ha dado un buen argumento para mantener la letra b).

El señor DÍEZ.- Me convenció el Senador señor Hormazábal.

El señor ROMERO (Presidente).- Y a la Presidencia, también.

Si le parece a la Sala, se mantendrá la letra b) y, por tanto, quedará rechazada la indicación renovada.

--Así se acuerda, por unanimidad.

El señor LAGOS (Secretario).- En cuanto al artículo 27, la Comisión propone reemplazar su letra e) por la siguiente:

"e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, a multa por incumplimiento de obligaciones, y a la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º;"

El señor OTERO.- Solicito una explicación sobre la norma, señor Presidente, porque de su sola lectura no se entiende.

Se parte señalando: "Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común". Y en seguida se dice: "a multas por incumplimiento de obligaciones". ¿Qué significa? ¿"establecer a multas" o "establecer multas"?

Éstos son los copropietarios. O sea, deberían tener la posibilidad de contemplar multas en el reglamento de copropiedad.

Por tanto, la redacción de la letra e) requiere una rectificación para que se pueda votar.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Andrés Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Tratando de entender la observación del Senador señor Otero, creo que, en principio, de una lectura rápida, se puede concluir lo que se plantea. A lo mejor, la proposición no resulta precisa desde el punto de vista del idioma; pero, si se lee bien, no existen inconvenientes.

Porque el artículo 27 expresa que "Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los

DISCUSIÓN SALA

siguientes objetos:”; o sea, ellos son los que determinan esas disposiciones. Y la letra e) hace referencia a “Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, a multas” -es decir, establecer “lo concerniente a” multas- “por incumplimiento de obligaciones, y a la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º;”.

Me parece que está bien.

El señor OTERO.- No. La norma debe señalar: “Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas por incumplimiento de obligaciones”, etcétera. Porque eso...

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Se tiene que decir “a multas”.

El señor OTERO.- ...es lo que debe establecer.

El señor DÍEZ.- Es lo “concerniente a” multas.

El señor COOPER.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra, Su Señoría.

El señor COOPER.- Señor Presidente, lo que falta son dos puntos luego del término “concerniente”. Porque lo que se debe establecer son dos aspectos: uno, lo relativo a “la administración y conservación de los bienes de dominio común”, y otro, lo atinente a “multas por incumplimiento de obligaciones”.

El señor OTERO.- ¿Por qué no se emplean las palabras “a las multas”?

El señor ROMERO (Presidente).- Conviene precederlas de punto y coma.

El señor OTERO.- Exacto.

El señor DÍEZ.- Se emplearía, entonces, un artículo determinado plural. Se supone que ya se sabe cuáles son ellas.

El señor ROMERO (Presidente).- ¿La Sala concuerda con la sugerencia recién formulada?

El señor ALESSANDRI.- Antes de “y” nunca va punto y coma, señor Presidente.

El señor ROMERO (Presidente).- Puede ir perfectamente, Su Señoría. Las reglas al respecto son claras.

El señor HORMAZÁBAL.- La verdad es que en la letra e) se mencionan tres situaciones que se deben establecer. Por lo tanto, es preciso tener cuidado con la “y”, más allá del punto y coma. Se trata, en efecto, de...

El señor ROMERO (Presidente).- En la redacción se incluiría punto y coma dos veces.

El señor HORMAZÁBAL.- ...establecer, uno, lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común;...

El señor ROMERO (Presidente).- Punto y coma.

El señor HORMAZÁBAL.- ...dos, a multas por incumplimiento de obligaciones,...

El señor ROMERO (Presidente).- Punto y coma.

El señor HORMAZÁBAL.- ...y, tres, a la aplicación de alguna de las medidas permitidas, etcétera. En consecuencia, el verbo rector es “establecer”.

El señor OTERO.- ¿Me permite una interrupción, Honorable colega, con la venia de la Mesa?

El señor HORMAZÁBAL.- Con todo agrado.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Otero.

DISCUSIÓN SALA

El señor OTERO.- Si el verbo rector es el mencionado, la redacción debe ser la siguiente: "Establecer lo concerniente a:...

El señor COOPER.- Y sigue la enumeración.

El señor OTERO.- ...la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas por incumplimiento de obligaciones y la aplicación", etcétera. La "a" se halla antes de los dos puntos, de modo que después no se repite, sino que se incluye la oración correspondiente. En definitiva (reitero), se debe expresar:

"Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; las multas por incumplimiento de obligaciones; y la aplicación de alguna de las medidas permitidas"...

El señor COOPER.- Ésos son los términos adecuados.

El señor OTERO.- Así es.

El señor HORMAZÁBAL.- No tengo reparos al respecto.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Yo tampoco, pero creo que se trata de lo mismo.

El señor ROMERO (Presidente).- En homenaje al enorme esfuerzo del Senador señor Otero, solicito una aprobación unánime para la redacción expuesta.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, con un mayor preciosismo, cada coma de la disposición debiera ser reemplazada por un punto y coma.

El señor OTERO.- Así lo sugerí.

El señor ALESSANDRI.- A mi juicio, el texto recomendado por la Comisión se halla bien redactado. Cuando se emplean las palabras "lo concerniente", se requiere agregar la preposición "a". No se puede decir: "Establecer lo concerniente la administración". Es "lo concerniente a".

El señor OTERO.- Después de la "a" irán dos puntos.

El señor HORMAZÁBAL.- La primera "a" se conserva.

El señor ALESSANDRI.- En ese caso, sí.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se aprobará la disposición en estos términos:

"e) Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; las multas por incumplimiento de obligaciones, y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º;"

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- Respecto de la letra h), la Comisión recomienda agregar, antes del punto y coma, la siguiente expresión final: "y del Administrador".

Ello fue acordado por unanimidad de 3 votos.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Conforme.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se dará por aprobada la proposición.

DISCUSIÓN SALA

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- En cuanto a la letra i), se plantea su sustitución por la siguiente:

“i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19;”.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se aprobará la proposición.

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- Luego, por unanimidad de 3 votos, se sugiere intercalar, a continuación de la letra i), la siguiente letra j), nueva:

“j) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, y”.

La letra j) primitiva pasa a ser letra k), sin otra enmienda.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se aprobará la proposición.

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- Con relación al artículo 28, se recomienda, por unanimidad de 3 votos, suprimir su inciso segundo.

El señor HORMAZÁBAL.- Señor Presidente, deseo saber, ya que el señor Secretario de la Comisión se encuentra presente, si la eliminación obedece a que la norma se halla contemplada en el artículo 31, acogido con anterioridad, o si media otra razón.

El señor ROMERO (Presidente).- La disposición se encuentra contenida en el artículo 29 bis, Su Señoría.

Si le parece a la Sala, se aprobará la proposición.

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- Tocante al artículo 29, se recomienda reemplazar su inciso primero por el siguiente:

“Artículo 29.- Una vez enajenadas el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente.”.

El señor ROMERO (Presidente).- En discusión.

Ofrezco la palabra.

El señor LETELIER.- Tal vez debería empezar diciendo: “Una vez enajenado.”.

El señor ALESSANDRI.- Eso iba a señalar.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene toda la razón: “Una vez enajenado el 75%.”. No “Una vez enajenadas.”.

Si le parece a la Sala, se aprobaría.

El señor OTERO.- Sí, debe estar en singular.

El señor HAMILTON.- Esta disposición me parece muy importante, porque en muchas oportunidades la empresa o el propietario que construye un edificio se reserva algunos departamentos respecto a los cuales se

DISCUSIÓN SALA

contempla una rebaja en los gastos comunes en el reglamento de copropiedad. Vale decir, el resto de los usuarios financian los departamentos del dueño, quien los vende después con esa ventaja. Estimo que ello es injusto, porque el reglamento sólo puede cambiarse por unanimidad, mientras no se apruebe este proyecto.

Sin embargo, para los efectos de la aplicación de la ley, dejo constancia de que estas asambleas extraordinarias deben constituirse de acuerdo con los requisitos establecidos en artículos anteriores: quórum de asistencia, citación, etcétera. O sea, se les aplican las mismas reglas de cualquier asamblea extraordinaria.

El señor ROMERO (Presidente).- Esa constancia quedaría en la historia de la ley.

Tiene la palabra el Honorable señor Urenda.

El señor URENDA.- Señor Presidente, deseo preguntar a los integrantes de la Comisión de Vivienda o a su Secretario, por qué agregar esta disposición -que parece lógica- implica suprimir la facultad general de modificar el reglamento que establece el inciso primero del artículo 29 del primer informe. Estimo que siempre debería existir el derecho de modificarlo, sin perjuicio de la obligación perentoria de hacerlo, cuando se haya enajenado el 75 por ciento de las unidades. ¿Eso significa que en otros casos no se puede modificar?

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Alessandri.

El señor ALESSANDRI.- Habría que agregar, no sustituir.

El señor ROMERO (Presidente).- Tengo la misma impresión. Es de la esencia de la voluntad de las partes poder modificar el reglamento de copropiedad cuando lo deseen, si se cumplen los requisitos.

El señor URENDA.- Señor Presidente, debería mantenerse el inciso primero original y agregar: "Con todo, una vez enajenado" y "habrá obligación de hacerlo".

El señor ROMERO (Presidente).- ¿Habría acuerdo para acoger la proposición del Senador señor Urenda, en cuanto a mantener el inciso primero del artículo 29, que es declarativo? Dice: "El reglamento de copropiedad a que se refiere el artículo precedente se mantendrá vigente mientras los copropietarios reunidos en asamblea no acuerden su modificación o sustitución, debiendo observarse al respecto las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.". Y el inciso segundo empezaría señalando: "Con todo, una vez enajenado el 75 % de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar", etcétera.

El señor HAMILTON.- Sí, con una enmienda: "el 75% o más", porque parecería que sólo ese porcentaje debe estar enajenado, en circunstancias de que tiene que estarlo a lo menos el 75 por ciento.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, podríamos colocar: "Con todo, una vez enajenado al menos el 75 %.

El señor HAMILTON.- Perfecto.

DISCUSIÓN SALA

El señor OTERO.- Perdón, señor Presidente.

Este proyecto se refiere a una serie de materias que deben ser correlacionadas. Anteriormente se aprobó un quórum de 80 por ciento para cambiar ciertas materias, obviamente incluidas en el reglamento que elabore el loteador o quien construya el edificio.

Tengo entendido que el artículo en discusión pretende que el 75 por ciento pueda mantener, revocar o modificar el reglamento en las partes que estime convenientes, pero ¿cómo se concilia esta norma con la que establece un quórum mucho más importante? Tal situación no se explica.

El señor DíEZ.- Pueden concurrir mayorías más grandes, pero no menores.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Claro, debe estar enajenado al menos el 75 por ciento, pero la asamblea se constituye con el 80 por ciento del 75 por ciento, y el 75 por ciento de los concurrentes toman los acuerdos.

El señor OTERO.- Entonces, señor Presidente, habría que dejar constancia expresa de ello, porque de lo contrario podría entenderse otra cosa, pues como se dice "el 80 por ciento de los derechos en el condominio". Podría ocurrir que el loteador se reserve el 20 por ciento y no dé acuerdo para modificar el reglamento, aunque el resto, el 80 por ciento de los compradores, en calidad ya de propietarios, estén de acuerdo en hacerlo.

Por eso, quiero entender que, cuando se ha vendido el 75 por ciento de las unidades, quienes representan ese porcentaje tienen derecho a decir: "Deseamos revisar todo el reglamento". Pero si no dejamos claro que no se aplican en este caso las limitaciones, ese 75 por ciento llamará a una asamblea y a lo mejor no se va a reunir el quórum necesario para constituirse; y si lo hace, no habrá quórum para tomar acuerdo.

De manera que estamos votando una disposición que queda absolutamente en el aire; es programática, pero no real. Debemos definir si, vendido ese 75 por ciento, rigen los quórum en la forma señalada por el Senador señor Andrés Zaldívar, con quien estoy de acuerdo en que se diga: "Los quórum se aplicarán a ese 75 por ciento"; de lo contrario, se entenderá que está el 100 por ciento.

El señor ROMERO (Presidente).- Propongo a la Sala incluir lo señalado por el Honorable señor Hamilton, en el sentido de este tipo de asambleas deberá atenderse a las reglas generales de cualquier asamblea extraordinaria.

La señora FELIÚ.- ¿Quedó eso en el acta, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- Quedará en la historia de la ley.

Si le parece a la Sala, lo dejamos consignado.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Dejamos constancia de que, en este caso, el quórum es el 80 por ciento del 75 por ciento y que los acuerdos se adoptan con el 75 por ciento del quórum calculado de la manera recién mencionada.

DISCUSIÓN SALA

El señor OTERO.- Basta señalar que los quórum a que se refiere el artículo 19 se aplican al 75 por ciento y no al 100 por ciento.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, el Senador señor Otero tiene razón en parte, porque el 75 por ciento del 80 por ciento corresponde a 60 por ciento. Y si el propietario del edificio tiene todavía el 25 por ciento de las unidades, entonces constituye mayoría. Por lo tanto, eventualmente habría que excluirlo, si es que los copropietarios pretenden cambiar el reglamento.

La señora FELIÚ.- No se lo puede excluir.

El señor HAMILTON.- Tiene razón; no se puede hacer eso, porque también es copropietario.

El señor HORMAZÁBAL.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra, el Honorable señor Hormazábal.

El señor HORMAZÁBAL.- Señor Presidente, veo en los señores Senadores el ánimo de no aprobar normas que podrían ser contradictorias con lo ya aprobado. Entonces, debemos adoptar una cierta homogeneidad respecto del tema.

Cuando hablamos del artículo 29, nos referimos al 75 por ciento de las unidades que conforman el condominio. Por eso, deseo que se me aclare si ello es concordante con la exigencia del artículo 19, que alude al 75 por ciento de los derechos asistentes a la asamblea extraordinaria. Se utilizan expresiones distintas. Quisiera que se me informe si existe una correlación respecto de ello o no. Porque, al hablar de unidades, se entiende que es una expresión física; en cambio, al aludir a derechos, se toca un tema distinto. Ojalá quedara eso claro, ya que entonces el artículo 29, si queremos establecer algo, debería tener coherencia con el artículo 19.

Sobre esa materia expreso mi duda, señor Presidente.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra la Senadora señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, en relación al concepto de unidad, el número 2 del artículo 2º preceptúa: "En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo."

El señor ROMERO (Presidente).- Puede hacer uso de la palabra el Honorable señor Andrés Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, tiene razón el Senador señor Hormazábal. Estoy de acuerdo en que el artículo 2º del proyecto define el término "unidades", pero el poder de voto está dado por el monto de los derechos de cada copropietario. Si una persona posee un dúplex que ocupa dos pisos del edificio, tiene más votos que quien es propietario de un departamento de un ambiente.

Entonces, lo señalado por el Honorable señor Hormazábal es correcto. Debe decirse "los derechos" y no "las unidades".

DISCUSIÓN SALA

El señor HAMILTON.- Eso ocurre normalmente en los reglamentos de copropiedad: se tiene derecho en la proporción en que se participe en el total del bien -no por unidad-, porque puede haber unidades muy chicas, medianas o grandes. Así que tiene razón el Senador señor Hormazábal.

El señor ROMERO (Presidente).- Con la venia de la Sala, el Secretario de la Comisión respectiva hará una precisión técnica sobre la materia.

El señor BUSTOS (Secretario de la Comisión de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, ésta es una norma de excepción, especial, que se refiere a la obligación del administrador de convocar a asamblea extraordinaria. Para ese efecto, es mucho más preciso saber cuándo está vendido el 75 por ciento de las unidades que forman el condominio que remitirse a la tabla de porcentaje de derechos. Por eso, la Comisión utilizó la expresión "unidades" y no "derechos".

Gracias, señor Presidente.

El señor OTERO.- ¿Me permite, señor Presidente?

Coincido con el Senador señor Hormazábal en cuanto a que en el reglamento de copropiedad se establecen los porcentajes de los derechos. Cada copropietario concurre a pagar los gastos comunes conforme a esos porcentajes; cada uno de ellos es dueño de los bienes comunes de acuerdo con esa proporción. En consecuencia, debe convocarse a asamblea extraordinaria para los fines del artículo 29 una vez enajenado el 75 por ciento de los derechos, no de las unidades, porque, como muy bien señaló el Honorable señor Andrés Zaldívar, qué pasa si se vende...

El señor ROMERO (Presidente).- Nos ha convencido, señor Senador.

Si le parece a la Sala, hablaremos de "derechos", en vez de "unidades".

La señora FELIÚ.- No, señor Presidente.

No me parece que esta Sala tenga competencia para hacer ese cambio, que es de fondo. El plazo para presentar indicaciones ya venció y, como no se trata de una modificación formal, sino sustantiva, no corresponde alterar la norma.

El artículo 29 alude a "unidades", y eso es lo importante. Si no, es posible que se venda el 75 por ciento de los derechos -no olvidemos que éstos se calculan sobre la base del avalúo fiscal- y se mantenga la vigencia de un reglamento de copropiedad inconveniente para el 75 por ciento de las unidades, porcentaje que puede corresponder a departamentos pequeños, o a grandes o una proporción de ambos. Si se quiere otra cosa, habría que examinar la posibilidad de rechazar la norma completa. Pero, repito, no es un cambio menor, formal, sino sustantivo. Y creo que la Sala no tiene competencia para resolver.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Andrés Zaldívar y, luego, el Senador señor Hormazábal.

DISCUSIÓN SALA

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, solicito a la Honorable señora Feliú cierta comprensión para despachar el proyecto.

La verdad de las cosas es que nunca, más aún después de escuchar al Secretario de Comisión, esta materia se concibió como esencial. Para demostrarlo, citaré un caso que mostrará lo absurdo que significaría utilizar el término "unidad". Si un edificio se construye de manera que los dos primeros pisos se destinan a departamentos de un ambiente, cada uno con su estacionamiento -que también son unidades-, y el resto a departamentos que ocupan pisos enteros, basta que se compre cierta cantidad unidades de los dos primeros pisos más los estacionamientos para que sus propietarios, automáticamente, aunque sean minoría en consideración a toda la extensión del condominio, puedan modificar el reglamento de copropiedad.

Personalmente, estimo que el artículo 29 trata de evitar la situación que señalaba el Senador señor Hamilton: el abuso que a veces cometen los promotores de construcciones de condominio. Efectivamente, hecho el edificio, se deja constancia en el reglamento de copropiedad -pues lo redacta el propietario original que organiza el negocio- de que su departamento -que posiblemente sea un penthouse - no va a pagar gastos comunes durante cierto tiempo.

Lo que se pretende, por tanto, es que el administrador, contando con una mayoría que represente el 75 por ciento de los derechos, automáticamente cite a los copropietarios para revisar el reglamento. Así no se producirían normas abusivas. Creo que corresponde usar la palabra "derechos". Estoy absolutamente convencido de que el término "unidad" -he revisado el informe- nunca se tuvo presente como elemento esencial. Si no, se llegaría al razonamiento absurdo que expuse.

Pido a la señora Senadora comprensión, con el objeto de despachar bien la iniciativa. Así, si hay unanimidad en la Sala, se reemplazaría la expresión "unidades" por "derechos".

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, estamos debatiendo el alcance del artículo 29, que se refiere a la obligación de llamar a asamblea extraordinaria para pronunciarse sobre la mantención, modificación o sustitución del reglamento de copropiedad.

¿Cómo se adoptan los acuerdos en las asambleas? Según el artículo 19. Pero no es una materia regida por el artículo 29, que establece la obligación de convocar a asamblea extraordinaria cuando se enajena el 75 por ciento de las unidades. Eso es lo que origina la asamblea.

¿Cómo se impide que, en los acuerdos adoptados por la asamblea, los copropietarios que, según el ejemplo anterior, adquirieron un departamento de un ambiente no impongan su voluntad a los dueños de los "penthouse" de los pisos superiores? Sobre la base de la norma que rige la adopción de acuerdos.

DISCUSIÓN SALA

El artículo 29, a mi modo de ver, está perfectamente bien. Alude al 75 por ciento de las unidades. No se trata de un porcentaje bajo; es bastante elevado.

El problema se genera cuando a quienes compraron se les impone un reglamento leonino. En la asamblea harán valer sus razones para modificarlo. Si el porcentaje de sus derechos para participar en esa decisión es muy pequeño respecto de los de otros representados en la asamblea, no podrán lograr ninguna modificación y no va a pasar nada. Pero se pone en ejecución el sistema. Enajenado el 75 por ciento de las unidades, se convoca a asamblea extraordinaria. Si no tienen derechos suficientes para hacer primar su voluntad, entonces no van a poder modificar el reglamento.

El señor ROMERO (Presidente).- Quiero entender la situación. Porque ya hemos escuchado latamente las explicaciones.

Me parece que el 75 por ciento de las unidades es, simplemente, para obtener el derecho a la convocatoria. Y luego se aplica la norma general que exige la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, 80 por ciento de los derechos en el condominio.

Si dejáramos consignado eso en la historia de la ley, creo que zanjaríamos el problema.

¿Les parece a los señores Senadores?

El señor HORMAZÁBAL.- No, señor Presidente.

El señor HAMILTON.- Si la Honorable señora Senadora diera la unanimidad, podríamos cambiar la palabra "unidades" por "derechos".

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, no estoy de acuerdo, porque no corresponde.

El señor ROMERO (Presidente).- Podríamos hacer lo siguiente.

En primer lugar, habría que salvar el problema del 75 por ciento diciendo "Una vez enajenado el 75 por ciento o más". Y no hablamos de "unidades que formen parte de un condominio".

También podríamos reemplazar "unidades" por "derechos": "Una vez enajenado el 75 por ciento o más de los derechos que formen parte de un condominio".

El señor URENDA.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra, Su Señoría.

El señor URENDA.- Señor Presidente, considero innecesaria la expresión "o más". Con el 75 por ciento nace la obligación de convocar; si hay más, con mayor razón.

El señor ROMERO (Presidente).- Es que alguien hizo la observación de que no se trataba de reunir, precisamente, el 75 por ciento.

El señor URENDA.- No: la obligación nace con el 75 por ciento.

El señor ROMERO (Presidente).- Es otra manera de redactar.

En verdad, no veo cómo podremos salvar...

DISCUSIÓN SALA

El señor URENDA.- Resulta exagerado. Con mayor razón tendrá la obligación el administrador de convocar a asamblea extraordinaria si se ha vendido el 90 por ciento.

El señor HORMAZÁBAL.- Pido la palabra.

El señor ROMERO (Presidente).- Puede hacer uso de ella, señor Senador.

El señor HORMAZÁBAL.- Señor Presidente, sigo manteniendo las dudas que originaron mi consulta.

El señor Secretario de la Comisión nos ha dicho que sus integrantes buscaron un mecanismo mucho más nítido para la obligación de convocar. Esto es complementario a las normas existentes. Y aquí acordamos mantener el inciso primero. Es decir, los copropietarios tienen en cualquier momento el derecho a convocar. Esto, entonces, aparece como complemento. O sea, dictado el primer reglamento por la empresa constructora, una vez vendido el 75 por ciento de las unidades -según la norma que se nos propone- existe la obligación de convocar. Vale decir, la ley reemplaza la voluntad de los copropietarios.

Conforme al inciso primero que resolvimos mantener, los copropietarios deben expresar su voluntad para los efectos de convocar a la referida asamblea. En la proposición en debate, la ley ordena la realización de una asamblea cumplido el requisito de la enajenación del 75 por ciento de las unidades.

Así está planteado el problema.

Mi dificultad nace de que hablar de la enajenación de 75 por ciento de las unidades es una manera natural de plantear una fórmula; pero tiene reparos. Porque, como se ha señalado en el debate, por la vía de adquirir un estacionamientos o departamentos de tal o cual carácter, alguien podría tomar el control, por ejemplo, del 26 por ciento e imposibilitar que se convoque por ley a asamblea extraordinaria. Y como ocurre en muchos casos, por la dificultad de reunir a los copropietarios, podría darse que si esa persona, adicionalmente, maneja los derechos, no sería posible llevar a cabo la asamblea.

Entonces, ¿cuál es la voluntad del Senado o del legislador? Conforme al texto propuesto por la Comisión, que la ley obligue en algún momento a celebrar una asamblea para ratificar o modificar el reglamento.

Ése, a mi juicio, no es un tema cualquiera.

De acuerdo con las circunstancias que conocimos, es conveniente la idea sugerida por la Comisión, esto es, que, aparte el derecho -que permanece- de los copropietarios, la ley obligue a que en algún momento deba producirse el acto de ratificación o modificación del reglamento de copropiedad.

Ahora, a partir de esa premisa, la segunda cuestión es si aceptamos que el mandato legal se cumpla al momento de venderse el

DISCUSIÓN SALA

75 por ciento de las unidades físicas o, por ejemplo, al enajenarse el 75 por ciento de los derechos que componen el condominio.

Son dos opciones. Sin embargo, personalmente, opino que el Senado debería votar esta materia, o, de lo contrario, enviarla nuevamente a la Comisión de Vivienda y Urbanismo, porque son aspectos relevantes.

Si la idea es despachar ahora el proyecto, soy partidario de que haya un mandato legal al respecto, una vez cumplido determinado requisito. En caso de existir acuerdo para esos efectos, pido que se establezca sobre la base del 75 por ciento de los derechos, por cuanto, a mi juicio, es más coherente lo estatuido por el artículo 19 del proyecto en debate, toda vez que exige el 75 por ciento de los derechos en el condominio para cambiar el destino de los inmuebles. Ello me parece razonable, pero no así el dejar esta materia entregada a la especulación que pudiera darse en relación con las unidades físicas.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Andrés Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, ante todo, estimo que sería un error enviar nuevamente el proyecto a Comisión.

Ocurre que la Sala del Senado está trabajando como Comisión, en circunstancias de que debería aplicarse estrictamente el Reglamento. En ese sentido, tiene razón en su planteamiento la Honorable señora Feliú: estamos fuera de plazo para formular indicaciones. Por lo general, en estos casos cualquier modificación la hacemos normalmente por unanimidad, si con ello, a nuestro juicio, corregimos un error de hecho.

Personalmente, estimo que en la materia de que se trata no hay envuelto algo esencial, ni con los derechos ni con las unidades, sino un problema de cierta buena razón para proceder en un sentido o en otro.

Si se quiere fijar el referido porcentaje sobre la base de las unidades para que exista la obligación de citar a asamblea, en mi concepto, se está cometiendo un error gravísimo, el cual, por supuesto, redundará posteriormente en la buena fe con que se proceda. En efecto, si se ha vendido 75 por ciento de las unidades pero el propietario original o el organizador del negocio tiene el 80 ó 50 por ciento de los derechos en el condominio, cuando llegue el momento de reunirse la asamblea quienes posean el 75 por ciento de las unidades no podrán modificar el reglamento de copropiedad.

Por eso, me parece mucho más lógico que la obligación del administrador nazca cuando se haya vendido el 75 por ciento de los derechos, porque en ese momento, como órgano colectivo, habrá capacidad para resolver sobre el reglamento de copropiedad, y no antes. Porque si ello se hiciera con anterioridad, siempre se estará supeditado a la mayoría que pudiere tener el fundador u organizador del negocio.

DISCUSIÓN SALA

En tal virtud, soy partidario de votar, y pido a la Honorable señora Feliú que nos dé la opción de pronunciarnos conforme al criterio de los Senadores -y no amparándonos en el Reglamento- acerca de si es mejor utilizar la expresión "derechos" en lugar del vocablo "unidades". De ese modo veremos cómo resolvemos al respecto; pero no es dable forzarnos a votar, por la vía reglamentaria, en el convencimiento de que el término "unidades" no es lo más positivo.

Por lo tanto, pido a la Senadora señora Feliú que sólo nos permita votar -teniendo Su Señoría el derecho a decir que no- a fin de decidir entre la palabras "derechos" y "unidades", porque en todo lo demás estamos de acuerdo.

El señor ROMERO (Presidente).- La Sala pide a Su Señoría comprensión para que se pueda votar.

El señor ALESSANDRI.- Pido la palabra.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, lamento manifestar que no doy mi acuerdo, porque, además, estoy convencida de que la norma es correcta. En efecto, cuando se adquieren los derechos en dicho porcentaje, se cita a una asamblea y se propone el cambio del reglamento de copropiedad. Conforme a la realidad existente en Chile respecto de los condominios, los copropietarios pueden elaborar un reglamento. ¿Qué ha ocurrido en muchos casos? No se trata de algo de ciencia ficción. Hacen un reglamento leonino, por así decir. Por eso este precepto es extraordinario, de excepción. Una vez que se enajenó el 75 por ciento de las unidades, obligatoriamente hay asamblea.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- ¿Me permite una interrupción, con la venia de la Mesa, señora Senadora?

La señora FELIÚ.- Sí, Su Señoría.

El señor ROMERO (Presidente).- Puede hacer uso de ella, señor Senador.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, sólo quiero decir a la Honorable señora Feliú lo siguiente. En la vida siempre he entendido que es bueno escuchar a la otra parte, y, a mi juicio, algunas veces hay que reconocer que uno puede estar equivocado o no estarlo. Únicamente pido que sea la mayoría del Senado la que resuelva acerca de esta materia y que no se nos obligue, por la vía de un derecho reglamentario que Su Señoría tiene, a dictar una norma respecto de la cual estamos convencidos de que, a lo mejor, no es la correcta.

La Senadora señora Feliú, con su sola voluntad, quizás, podría obligarnos a aprobar el referido precepto, porque, ante la posibilidad de que no exista norma al respecto, es mejor que sí la haya.

Por lo tanto, sólo pido que deje que la mayoría de la Sala - sin perjuicio de que Su Señoría exprese su voluntad y argumentación- decida si es mejor utilizar la expresión "unidades" o el término "derechos". Nada más.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, recupero el uso de la palabra.

DISCUSIÓN SALA

En realidad, no es mi propósito que una voluntad prime sobre la de la Sala. El Reglamento es la voluntad del Senado, de todos los Senadores.

Además, la norma propuesta fue formulada por el Honorable señor Cantuarias, quien se encuentra ausente. Por lo tanto, hay una mayoría ocasional que altera el Reglamento del Senado, que es la norma de convivencia para adoptar los acuerdos y aprobar las leyes en proyecto. Eso es lo que se pide: que en este caso no se aplique el Reglamento, lo cual dependería de mi voluntad. ¡No! ¡Mi voluntad jamás podría forzar a modificar el Reglamento del Senado!

Por esa razón no doy el acuerdo, y, además, a mi juicio, la norma propuesta está bien.

El señor ROMERO (Presidente).- Como hemos llegado a la hora de término del Orden del Día, si le parece a la Sala, podríamos prorrogarla hasta despachar el proyecto.

--**Se accede.**

El señor OTERO.- Señor Presidente, deseo hacer una consulta, por cuanto, en verdad, el Honorable señor Hormazábal planteó algo muy importante.

Si nos atenemos estrictamente al Reglamento y al derecho a veto, resulta que el proyecto contempla normas que deben ser modificadas. Acabo de preguntar al señor Secretario, por ejemplo, ¿dónde está el derecho del copropietario para reclamar de una multa al juzgado de policía local? No se halla explicitado. Debería subsumirse en el artículo 31; de lo contrario, se entendería que no existe ese derecho, que es mínimo o básico, del copropietario frente al Comité de Administración.

Es decir, si no hay posibilidad alguna de mejorar la iniciativa, me parece mucho más práctico -frente a las discusiones habidas- enviarla nuevamente a Comisión. Porque las dudas planteadas son muy atendibles, incluso respecto del mismo precepto que nos ocupa, y no sólo debiéramos haber dejado consignado en la historia de la ley que no se aplican los quórum o que éstos se aplican con relación al 75 por ciento, con lo cual cambia el tema. En efecto, el 75 por ciento de las unidades no es lo mismo que el 75 por ciento de los derechos. Por lo tanto, la constancia que dejamos en la ley en proyecto también es equivocada. Luego, ello nos demuestra que un artículo de esta índole debiera, por naturaleza, volver a la Comisión.

En síntesis, si no es posible mejorar ahora el proyecto por aplicación del Reglamento -respeto absolutamente la opinión y las razones dadas por la Honorable señora Feliú-, en ese caso, permítasenos a los Senadores despacharlo como realmente debe salir y, si detectamos un "impasse" de esta naturaleza, mandarlo a la Comisión respectiva para que resuelva los problemas de aquí en adelante.

El señor DÍEZ.- ¿Cuándo vence la urgencia, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- Quiero formular una moción de orden.

DISCUSIÓN SALA

El señor ALESSANDRI.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- En seguida, Su Señoría. Quiero hacer una proposición que, a mi juicio, es importante.

En mi opinión, estamos frente a un "impasse", en que uno de los señores Senadores ha aplicado el Reglamento y tiene absolutamente el derecho a hacerlo.

Atendida la situación, sugiero a la Sala devolver el proyecto a la Comisión de Vivienda y Urbanismo y solicitar a ésta que nos informe al respecto la semana siguiente a la de trabajo en Regiones, a fin de terminar su estudio.

Tiene la palabra el Honorable señor Alessandri.

El señor ALESSANDRI.- Señor Presidente, a mi juicio, no vale la pena remitir el proyecto a Comisión. El precepto que nos ocupa fue aprobado por tres votos contra cero. Es decir, después de haberse estudiado hubo tres señores Senadores que estuvieron de acuerdo.

Además, como dijo la Honorable señora Feliú, en mi concepto, hay que buscar el quórum que permita celebrar dicha asamblea lo antes posible. No sé si es mejor emplear el término "derechos" o la palabra "unidades". ¿Qué se vende más rápido: las unidades o los derechos? En definitiva, se desea que tan pronto se reúna el 75 por ciento -de unidades o derechos; o sea, lo primero que se obtenga-, se cite a asamblea. Me parece que en el término "unidades", como dijo el Senador señor Andrés Zaldívar, pueden juntarse los departamentos de un ambiente y los estacionamientos y, tal vez, eso es mucho más rápido de reunir que los derechos de un "penthouse" o de varios departamentos más amplios, porque los primeros son unidades más pequeñas y el 75 por ciento se puede reunir en forma más rápida.

Por ello, pienso que la norma no es mala y está bien expuesta, porque aparentemente -no conozco el negocio- se vende antes el 75 por ciento de las unidades que el 75 por ciento de los derechos.

Me parece que la norma es clara. Después se aplicarán los quórum que correspondan para tomar acuerdos. Esto rige nada más que para citar a la asamblea.

Por lo tanto, soy partidario de aprobar la norma como viene en el segundo informe, con el término "las unidades".

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Andrés Zaldívar. Luego, los Honorables señores Hamilton y Díez.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, escuché una proposición que tal vez representa una solución y es que el inciso diga "las unidades o derechos que formen parte". De esta manera, en cualquiera de ambas oportunidades, el administrador puede tener la facultad de citar a la asamblea.

Respecto de remitir nuevamente el proyecto a Comisión, pienso que es un error, pues debemos seguir revisándolo. Puede

DISCUSIÓN SALA

sucedier que el proyecto vuelva a la Sala y que otra vez haya que enviarlo a Comisión por existir fallas en otros artículos.

Por eso, soy partidario de que la Sala revise la iniciativa.

El señor ROMERO (Presidente).- Sólo estoy dando a conocer y repitiendo la proposición de un Senador.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Lo sé.

El señor ROMERO (Presidente).- Existe una proposición del Senador señor Andrés Zaldívar -estoy tratando de buscar un arreglo- en el sentido de incorporar al inciso la expresión "unidades o derechos".

¿Estaría de acuerdo la Senadora señora Feliú?

El señor ERRÁZURIZ.- Y que diga "según corresponda".

El señor HAMILTON.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra, Su Señoría.

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, quiero formular una propuesta concreta.

La verdad es que estamos corrigiendo el proyecto -no es nuestra responsabilidad- como si estuviéramos en la Comisión.

El señor ROMERO (Presidente).- Exacto.

El señor HAMILTON.- Y repitiendo una discusión que ésta ya ha sostenido no sólo acerca del artículo que nos ocupa, sino también en otros anteriores y sobre todo -como ha señalado el Senador señor Otero y, a mi juicio, con razón- respecto de algunas normas que dicen relación a la forma de reclamar.

Pienso que, en estas circunstancias, debemos terminar aquí el debate y dar un plazo para que la Comisión determine sobre el asunto. Ésa es mi proposición formal.

El señor LETELIER.- No hay indicación que votar y la intención de la Comisión...

El señor DÍEZ.- Señor Presidente, el proyecto tiene "Suma urgencia". No sé cuándo vence esa urgencia.

El señor LETELIER.- ... apuntaba al 75 por ciento de "las unidades" de la copropiedad.

El señor ROMERO (Presidente).-El 18. La urgencia está vencida, Su Señoría.

El señor DÍEZ.- En consecuencia, la Sala debe despachar hoy el proyecto.

El señor ROMERO (Presidente).- Eso es lo que estoy proponiendo, pues tenemos que despacharlo hoy.

El señor DÍEZ.- Por ello, pido que votemos los artículos restantes tal como han sido propuestos por la Comisión, a favor o en contra.

El señor MC-INTYRE.- Correcto.

El señor DÍEZ.- Todavía resta el tercer trámite constitucional en la Cámara de Diputados, y eventualmente la instancia de una Comisión Mixta.

El señor HAMILTON.- De acuerdo.

El señor ROMERO (Presidente).- La Mesa solicitó la prórroga del Orden del Día para despachar la iniciativa que tiene "Suma urgencia", la cual ya está vencida.

El señor DÍEZ.- Por eso tenemos que despacharla hoy.

DISCUSIÓN SALA

El señor ROMERO (Presidente).- Así es. El proyecto debe ser despachado hoy.
En consecuencia, pondremos en votación el inciso primero del artículo 29 tal como lo propone la Comisión en el segundo informe.

--(Durante la votación).

El señor ALESSANDRI.- Señor Presidente, soy partidario de "las unidades".
Voto a favor de lo propuesto en el segundo informe.

El señor HAMILTON.- Es ocioso votar porque, con una u otra tesis, es peor quedarse sin artículo, señor Presidente.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, aprobaríamos el inciso dejando constancia de la discusión en la Sala.

El señor OTERO.- Y de que lo votamos contra nuestra opinión, porque el inciso es lo menos malo, pero no lo mejor.

El señor ROMERO (Presidente).- Exactamente.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, no se puede dejar ese tipo de constancia.
Sólo la del Senador que la plantea.

El señor OTERO.- Por eso. Es mi constancia, señora Senadora.

El señor ROMERO (Presidente).- Por supuesto, simplemente es la constancia del Senador señor Otero.

El señor ERRÁZURIZ.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor HAMILTON.- Señor Presidente, todos estamos de acuerdo en dejar la primera frase del inciso de la siguiente forma: "Una vez enajenadas, a lo menos, el 75 por ciento de las unidades". No puede ser el 75 por ciento exacto.

El señor ROMERO (Presidente).- Eso está dentro de la historia de la ley y lo vamos a dejar consignado de esa manera, es decir, que es "a lo menos".

Continúa la votación.

El señor HAMILTON.- Aprobémoslo.

El señor ERRÁZURIZ.- Señor Presidente, creo que existe unanimidad por las razones que se han dado.

Vale la pena realizar algunas aclaraciones para la historia de la ley. Cuando nos referimos a "unidades", hablamos de "unidades o derechos, según corresponda", porque en algunos casos puede tratarse de unidades y en otros, de derechos.

En caso de dudas, esto debe ser resuelto por la justicia.

El señor ROMERO (Presidente).- No, señor Senador, lo que usted menciona correspondió al fondo del debate.

Cada señor Senador dejará la constancia que desee, pues ahora nos encontramos en votación.

La señora FELIÚ.- Hay unanimidad, señor Presidente

El señor ROMERO (Presidente).- Bueno, si hay unanimidad, ya quedó constancia de los pareceres de cada quien respecto de cómo se interpretaban los términos "unidad" y "derecho".

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, la Comisión propone rechazar el inciso segundo del artículo 29.

DISCUSIÓN SALA

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se daría por aprobada la proposición.

Aprobada.

El señor ALESSANDRI.- Señor Presidente, ¿cuántas disposiciones nos quedan por considerar?

El señor ROMERO (Presidente).- Unas diez votaciones más, Su Señoría.

El señor LAGOS (Secretario).- Luego, la Comisión propone intercalar el siguiente artículo 29 bis:

"Artículo 29 bis.- Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 31 y 32 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio."

Esta proposición fue aprobada por unanimidad en la Comisión.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala la daríamos por aprobada.

Aprobada.

El señor LAGOS (Secretario).- A continuación, la Comisión propone sustituir el inciso primero del artículo 30, por el siguiente:

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

También fue aprobada unánimemente.

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, respecto del inciso segundo, la Comisión propone:

"Eliminar su frase inicial "En virtud de lo dispuesto en el inciso anterior,", comenzar con mayúscula la oración que la sigue, e intercalar una coma entre la palabra "descanso" y la conjunción "ni"."

Fue aprobada en forma unánime en la Comisión.

--Se aprueba.

El señor OTERO.- Pido la palabra, señor Presidente.

El señor ROMERO (Presidente).- Puede hacer uso de ella, Su Señoría.

DISCUSIÓN SALA

El señor OTERO.- Señor Presidente, cuando uno considera este proyecto tiene que ver cómo se aplicará.

En el inciso tercero dice: "La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia."

Si interpreto el inciso precedente, advierto que los tribunales son los encargados de aplicar la multa, y acabamos de revisar que éstas puede aplicarlas el Comité de Administración en los casos que se encuentren establecidos en el reglamento. Si en el reglamento de copropiedad están estipuladas estas multas, ¿quién las aplica? Por un lado, el inciso tercero dice que las debe aplicar el tribunal, el que, además, puede elevar al doble sus montos, lo cual no tiene otra interpretación. Por otra parte, las aplica el Comité de Administración.

Éste es el único artículo, en esta oportunidad, en donde, aunque quede mal puesto, debemos establecer el derecho de los propietarios a reclamar ante el juzgado pertinente por las multas que les puedan ser impuestas por el Comité de Administración. En caso contrario, aprobaremos un proyecto que no registra el derecho a reclamar, pues el Comité resolverá en una sola instancia y la única posibilidad consistirá en el recurso de protección, lo cual es un absurdo, porque si revisamos el artículo veremos que se habla de controversias, y la aplicación de una multa jamás constituye una controversia.

La señora FELIÚ.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, en primer lugar, se trata de una multa que determina la ley, la cual además establece el recurso.

En segundo término, en cuanto a la proposición de hacer esta modificación, deseo recordar que en el proyecto todas las normas relativas a la competencia asignada a los juzgados de policía local para reclamar de las materias de que se trata, como ocurre con el artículo que viene inmediatamente a continuación, han sido aprobadas como ley orgánica constitucional, con quórum especial. En consecuencia, no cabe la proposición del Honorable señor Otero en cuanto a otorgar un recurso especial en la norma, porque todas las disposiciones del proyecto han sido aprobadas con el carácter de orgánicas constitucionales.

Por consiguiente, no accedo al cambio, y apruebo la disposición como viene propuesta.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Senador señor Andrés Zaldívar.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, la Honorable señora Feliú tiene razón, pero a la vez entiendo la inquietud del Senador Otero. Por lo tanto, podría dejarse constancia de que cuando el artículo 31 hace referencia a las controversias que se promuevan entre los

DISCUSIÓN SALA

copropietarios y a las surgidas entre éstos y el administrador, deben entenderse incluidas las que tienen que ver con las multas. Porque se trata de problemas producidos en la administración con relación a un copropietario. Por supuesto, en el trámite de Comisión Mixta, será posible perfeccionar la disposición. No veo otra fórmula de solución que la mencionada constancia.

El señor ROMERO (Presidente).- Si le parece a la Sala, se acordará dejar la constancia propuesta por el Senador señor Andrés Zaldívar.

El señor HORMAZÁBAL.- Señor Presidente, yendo un poco más allá, cada uno de nosotros podría dejar las constancias que estime pertinentes; pero lo que está en discusión es algo distinto. Y en tal sentido me interesa conocer el parecer de la Honorable señora Feliú. Ella ha dicho que es "sólo opinión de algunos". ¡No! Me parece conveniente que la Corporación deje constancia de que las personas tienen derecho a reclamo. ¿Ante quién? Ante quien lo establece el artículo 31; o sea, lo aprobado por la ley orgánica constitucional. Se supone que entre las materias que entran en la competencia del juez de policía local se encuentra el reclamo del copropietario respecto de la injusticia en la aplicación de alguna multa. En ese entendido se subsana la observación del Senador señor Otero. Y quiero creer que ésa es la opinión de todo el Senado.

El señor ROMERO (Presidente).- Yo entendí que la constancia planteada por el Senador señor Andrés Zaldívar interpretaba y representaba a la mayoría del Senado, con excepción de la Senadora señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Como se refiere a la ley orgánica, mal podría hacerse una declaración de ese tenor por parte de la Sala.

El señor ROMERO (Presidente).- Es una constancia, señora Senadora; estamos tratando de solucionar el problema.

El señor HORMAZÁBAL.- Entonces, me gustaría que la Honorable colega nos ilustrara -de acuerdo a la interpretación que Su Señoría hace de esta norma- acerca de si el copropietario afectado por una multa puede o no puede recurrir al juez de policía local.

Deseo que el Senado diga expresamente: "Nuestra interpretación es que si una persona que se ve afectada por una resolución del Comité de Administración que le impone una multa, aplicando el procedimiento establecido en el artículo 31, puede recurrir al juzgado de policía local correspondiente.". Ésa sería la recta interpretación que da el Senado al precepto. En ese sentido, concurro con mi voto.

El señor ROMERO (Presidente).- Pregunto si alguna persona tiene una opinión contraria a la manifestada por el Senador señor Hormazábal.

Tiene la palabra la Senadora señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, me parece que en principio podría ser así; pero no dispongo de los elementos ni del tiempo para dedicarme a estudiar el punto concreto. Si el asunto va más allá de la ley, no cabe que el Senado acuerde una interpretación auténtica. Esta Corporación

DISCUSIÓN SALA

no tiene facultades para proceder así. Esta aprobando una ley. Corresponderá interpretar la norma, especialmente en lo relativo a la competencia jurisdiccional y, en su caso, del tribunal de alzada.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Díez.

El señor DÍEZ.- Señor Presidente, en mi concepto, la discusión es un poco inútil, porque el artículo 31 -quiero dejar constancia de ello para que no nos enredemos ni enredemos al intérprete-, en su letra d), relativa a la competencia del juez, expresa:

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

La norma es tan general y definitiva, que no se necesita precisar su sentido.

El señor ROMERO (Presidente).- Me parece muy acertada su intervención, señor Senador.

Tiene la palabra el Honorable señor Otero.

El señor OTERO.- Señor Presidente, he hecho mi planteamiento para evitar que pueda estimarse una cosa contraria. Pero no puede afirmarse que esto es tan claro que no admite duda, por una razón muy simple: la facultad que estamos otorgando al Comité de Administración es de tipo jurisdiccional. Y debe tenerse en cuenta que las controversias no se producen con el órgano jurisdiccional. Respecto del derecho a reclamar o a apelar, no se produce controversia entre quien tiene la jurisdicción y la persona que ha sido sometida a ella. Lamento decir que, si miráramos el asunto desde el punto de vista procesal, advertiríamos que tal procedimiento no está contemplado. Pedí esto para que no hubiera duda alguna, pues nadie puede sostener que la cuestión se resuelve en única instancia y sin derecho a reclamo.

Tan es así que, cuando se trata de un órgano jurisdiccional propiamente tal, se usa el término "apelar"; y cuando no es así, aun cuando se ejerza jurisdicción, se emplea el término "reclamar". Lamento que a propósito del proyecto en debate, nadie se haya acordado de lo anterior, aunque es responsabilidad de todos.

Por eso creo que, cuando se trata de materias que inciden en el terreno procesal, jurídico, etcétera, debiera consultarse con la Comisión especializada respectiva. De haberse procedido así, nos habríamos evitado este debate en la Sala.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra el Honorable señor Díez.

El señor DÍEZ.- Señor Presidente, no tenemos que ser absolutamente rigurosos ni formalistas, porque eso haría imposible legislar en materias tan casuísticas como ésta. Debe aplicarse la razón, la lógica, los conocimientos generales, el espíritu general de la Constitución y el de nuestra legislación para interpretar las disposiciones que estamos dictando.

Le damos competencia al juez para adoptar todas las medidas necesarias a fin de que dé solución a los conflictos que afecten

DISCUSIÓN SALA

a los copropietarios, derivados de su condición de tales. En seguida, agregamos lo siguiente: "Las resoluciones que se dicten en las gestiones a que alude el inciso anterior serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título...". De manera que tenemos un juez, una resolución y una apelación. Si queremos ir a la letra del texto, esta apelación no sólo corresponde a las resoluciones que dicte el juez, sino a las resoluciones que se dicten en las gestiones a que alude la norma anterior respecto "de los conflictos que afecten a los copropietarios, derivados de su condición de tales."

Debiéramos aprobar el artículo, y dejar que el intérprete aplique la concordancia general de la legislación, el espíritu del debido proceso, la Constitución, etcétera; y va a llegar a conclusiones análogas -y a lo mejor más amplias, verdaderas y con mayor latitud- que si dictamos una ley a la antigua, de carácter absolutamente formalista, poniéndonos "ceniza en la cabeza", etcétera.

El señor ROMERO (Presidente).- Comparto el planteamiento, pero debo llamar la atención de que hemos hecho una discusión general, y no se ha puesto en votación ningún artículo. Sólo se ha planteado una observación por parte del Senador señor Otero.

El inciso segundo ya fue aprobado, de modo que no entiendo el alcance del debate, aunque sea muy interesante.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Señor Presidente, en todo caso, respecto de este "minidebate" en general (producido dentro de la discusión en particular y de una labor que corresponde a la Comisión), quiero expresar que coincido plenamente con el Senador señor Díez.

Es de la esencia de la ley que ella no llegue al detalle. Sin embargo, si uno revisa el inciso primero del artículo 31, en relación con la letra d), concluirá que, indiscutiblemente, el asunto de las multas está sujeto al procedimiento judicial allí establecido. Esto, porque, cuando se mencionan las contiendas, no se habla de las de competencia ni de las actos procesales a que se refiere el Código correspondiente. Se está aludiendo a las contiendas entre el administrador y los copropietarios. Y una de las controversias entre un copropietario y el administrador va a surgir precisamente cuando se aplique una multa. La contienda se provocará en el momento en que aquél reclama. Ése es el sentido de la norma. Lo otro es demasiado estricto.

Por eso, prefiero votar la disposición en ese entendido.

El señor DÍEZ.- ¿Me permite una interrupción, Honorable señor Zaldívar?

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Con mucho gusto, con la venia de la Mesa.

El señor DÍEZ.- Quiero precisar aún más.

Según el primer inciso del artículo 31, el juez estará "investido de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias". Estas mismas palabras son usadas en la Constitución en lo referente al recurso de protección. O sea, entrega a los tribunales todas las facultades que sean necesarias para resolver

DISCUSIÓN SALA

las controversias. No tenemos por qué achicar la interpretación del término "controversia" ni tampoco analizar cuáles son las facultades del juez, porque éste tiene amplitud para dictar todas las resoluciones destinadas a resolver las controversias. Y, como dice "las controversias", se entiende que se trata de todas las controversias y cualesquiera de ellas.

El señor ROMERO (Presidente).- Después de la observación del Honorable señor Díez -muy acertada nuevamente-, la Mesa sugiere continuar la votación de los artículos restantes.

El señor LAGOS (Secretario).- Corresponde tratar la indicación renovada N° 101, para suprimir el inciso tercero del artículo 30, que dice: "El copropietario no podrá arrendar o ceder el uso de su unidad ni permitir el uso de bienes comunes, a personas de notoria mala conducta".

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, yo formulé varias indicaciones -de sentido similar- respecto de normas que adolecían de la misma ambigüedad, y que fueron acogidas; pero, lamentablemente, ésta no se aprobó.

¿Qué temor tengo? Se dice que el copropietario no podrá arrendar o ceder el uso de su unidad ni permitir el uso de bienes comunes a personas de notoria mala conducta. Esto es algo de muy difícil apreciación. Entonces, por esa razón, pensaba que, como algunas normas de esta ley protegen la vida tranquila en la propiedad común, el precepto debería suprimirse.

El señor ROMERO (Presidente).- Está fundado.

Solicito a la Sala aprobar la proposición y eliminar la frase.

Si le parece a la Sala, así se procederá.

Acordado.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, los mismos señores Senadores han renovado dos indicaciones, las N°s 103 y 104, para suprimir el inciso quinto del texto del primer informe, que dice: "Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor".

El señor OTERO.- Señor Presidente, se podría aprobar con mi voto en contra. Me opongo por una razón muy simple: cuando una persona es dueña de una propiedad y la arrienda, resulta que el arrendatario no paga y se puede ir. ¿Y qué pasa con los propietarios? Cuando uno hace negocios, es responsable respecto de su propiedad. Por lo tanto, si se suprime la norma, significará que un arrendatario no va a pagar lo que corresponda, porque él es el que ha cometido la infracción. Y resulta que puede irse, pero el sistema queda.

A mi me gustaría saber si el precepto se refiere única y exclusivamente a las infracciones contra la convivencia. Porque si así fuera, no tiene por qué responder el propietario. ¿O éste ha de responder de las multas en general? Porque las multas que afectan a

DISCUSIÓN SALA

todos los comuneros pueden ser de tal naturaleza que impliquen también a quien tiene la calidad de propietario.

No me gusta esta doble solidaridad. En materia penal ella no se produce. Ella rige sólo frente a la responsabilidad civil directa de una persona, pero no en la responsabilidad penal.

Por eso, señor Presidente, pido aclarar cuál es el alcance del inciso y qué se persigue con su eliminación.

El señor ROMERO (Presidente).- Tiene la palabra la Honorable señora Feliú, autora de la indicación.

La señora FELIÚ.- Hubo dos indicaciones coincidentes, señor Presidente: una del Honorable señor Lagos y una mía, ambas para suprimir el inciso.

¿Qué ocurre? Se trata de multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones consignadas en el artículo, relativas al cuidado de los bienes comunes entre otras.

Lo que resulta injusto en tal tipo de solidaridad es que el dueño de la unidad va a ser responsable de ciertas obligaciones ajenas a los gastos comunes. No se trata de éstos, sino de infracciones que han sido objeto de multas de carácter personal. Entonces, se propone hacer responsable solidariamente al dueño del inmueble. A mi juicio, coincidentemente con lo planteado en su indicación por el Honorable señor Lagos, parecía excesiva tal solidaridad, en circunstancias de que el dueño realmente no tiene medio alguno para impedir que la infracción se produzca, ni tampoco participación en el hecho castigado.

El señor HAMILTON.- Incluso puede ser perjudicado.

La señora FELIÚ.- Exactamente.

Entonces, como nos parecía excesiva esa solidaridad, propusimos la indicación, que ahora hemos renovado, para suprimir el inciso.

No se trata en absoluto de la responsabilidad penal, sino de una de tipo contravencional; o sea, la obligación no cumplida de cuidar o velar por un bien que es común.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Estoy de acuerdo con el Honorable señor Otero. Y creo que éste es un principio que rige como norma general en el Derecho: la subsidiariedad de la responsabilidad del dueño frente al incumplimiento de ciertas obligaciones. Si yo soy dueño de un vehículo que atropella a alguien, subsidiariamente soy responsable de los daños o perjuicios producidos, salvo que se acredite que el vehículo no fue usado. Igual sucede en el caso de un inmueble: yo, como propietario, debo cuidar de que quien vaya a ocupar el inmueble, no provoque hechos que deriven en infracciones y multas.

¿Cuáles son los derechos del propietario? Primero, poner término al contrato, si se incurre en infracciones. Pero, si carece de responsabilidad, le va a importar poco la buena o mala conducta del arrendatario. En segundo término, el propietario se encuentra protegido, porque puede repetir contra el infractor.

El señor ROMERO (Presidente).- Excúseme, señor Senador.

DISCUSIÓN SALA

Solicito el asentimiento de la Sala para que me reemplace en la testera el Honorable señor Otero. Pues tengo un llamado telefónico urgente del Gobierno.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- No hay problema.

--Pasa a dirigir el debate, con el carácter de Presidente accidental, el Senador señor Otero.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Por creer que hay que mantener la responsabilidad solidaria, debe rechazarse la indicación.

El señor OTERO (Presidente accidental).- Ofrezco la palabra.

Ofrezco la palabra.

Cerrado el debate.

En votación.

--Se rechazan las indicaciones renovadas N°s. 103 y 104 (12 votos contra 2 y 3 pareos).

Votaron por la negativa los señores Carrera, Cooper, Díez, Hormazábal, Horvath, Huerta, Letelier, Martin, Otero, Siebert, Urenda y Zaldívar (don Andrés).

Votaron por la afirmativa los señores Feliú y Hamilton.

No votaron, por estar pareados, los señores Matta, McIntyre y Sinclair.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, la Comisión propone sustituir, en el inciso tercero del artículo 33, la frase "medidas por tomar" por "medidas para tomar"

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- La Comisión propone, por unanimidad, suprimir el artículo 40 del primer informe.

El señor OTERO (Presidente accidental).- El señor Secretario de la Comisión me señala que se trata de una materia de concordancia.

El señor HAMILTON.- La facultad a que se refiere quedó consignada en otro artículo.

El señor COOPER.- En el artículo 32 bis.

El señor OTERO (Presidente accidental).- Así es, señores Senadores.

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- En seguida, respecto del artículo 44, la Comisión sugiere agregarle, antes del punto final, la siguiente frase: "y el artículo 166 de este último cuerpo legal". Proposición acogida por unanimidad.

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- En el artículo 46, que pasa a ser 45, inciso primero, se propone intercalar, a continuación de la expresión "reglamentos de copropiedad en relación", la frase "al cambio de destino de las unidades del condominio", seguida de una coma (,).

El señor OTERO (Presidente accidental).- Esta proposición fue aprobada por mayoría de dos votos contra uno.

En discusión esta proposición.

Tiene la palabra el Senador señor Díez.

DISCUSIÓN SALA

El señor DÍEZ.- Señor Presidente, esta materia está resuelta. Se refiere al cambio de destino; en consecuencia, no se puede aprobar lo propuesto.

El señor ZALDÍVAR (don Andrés).- Sería contradictorio con lo que aprobamos anteriormente.

El señor OTERO (Presidente accidental).- El señor Secretario de la Comisión informa que no estaría en contradicción con lo aprobado.

Tiene la palabra la Honorable señora Feliú.

La señora FELIÚ.- Señor Presidente, estimo que esta norma no es contradictoria. Las disposiciones que estudiamos al inicio de la sesión son las permanentes que regirán respecto de la copropiedad, y la que nos ocupa guarda relación con los preceptos que se aplicarán a las copropiedades existentes hoy.

Por lo tanto, pienso que lo propuesto por la Comisión debiera aprobarse.

El señor OTERO (Presidente accidental).- Si le parece a la Sala, daremos por aprobada la modificación propuesta por la Comisión.

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- En el mismo artículo 46, se intercala el siguiente inciso segundo, nuevo, pasando el actual inciso segundo a ser tercero:

“En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.”.
Proposición unánime.

--Se aprueba.

El señor LAGOS (Secretario).- Por último, la Comisión propone rechazar el artículo 1º transitorio del primer informe. Aprobado por unanimidad.

El señor OTERO (Presidente accidental).- En discusión esta proposición.

Tiene la palabra el Honorable señor Hormazábal.

El señor HORMAZÁBAL.- Señor Presidente, tengo una duda. La lógica del artículo 1º transitorio radica en que el actual reglamento seguiría vigente hasta la dictación del reglamento que el proyecto establece. Al rechazar esto, ¿cuál es el efecto?

El señor DÍEZ.- Aquí estamos haciendo aplicable la ley directamente y no un reglamento antiguo.

El señor HAMILTON.- Con este precepto transitorio rige el antiguo reglamento.

El señor HORMAZÁBAL.- Me merece dudas esta norma.

El señor OTERO (Presidente accidental).- Ofrezco la palabra al señor Secretario de la Comisión para que informe a los señores Senadores el alcance de este artículo, a fin de que puedan formular sus observaciones.

El señor BUSTOS (Secretario de la Comisión de Vivienda y Urbanismo).- Efectivamente, como dice el Senador señor Hormazábal, si se rechaza el artículo 1º transitorio propuesto en el primer informe, la nueva ley quedaría sin reglamento hasta que el Presidente de la República dictara otro decreto supremo reglamentando este texto legal. En consecuencia,

DISCUSIÓN SALA

si se elimina este precepto, la nueva legislación quedaría sin reglamento y regiría sólo la ley.

El señor OTERO (Presidente accidental).- Pero la Comisión propone, por unanimidad, rechazar el artículo 1º transitorio.

El señor DÍEZ.- ¿Me permite, señor Presidente?

El señor OTERO (Presidente accidental).- Tiene la palabra Su Señoría.

El señor DÍEZ.- Señor Presidente, toda la lógica indica que debemos rechazar este artículo, porque no parece normal que, estableciendo modificaciones tan de fondo, dejemos estas normas, no al imperio de la ley, sino a la voluntad del Presidente de la República. Mientras éste no dicte el reglamento, no rige la nueva ley y continúan vigente las disposiciones reglamentarias de la antigua legislación, lo cual me parece absolutamente inaceptable. Las leyes rigen "in actu", tan pronto sean promulgadas, o sea, directamente.

La señora FELIÚ.- ¡Lógico!

El señor DÍEZ.- Por consiguiente, debe suprimirse el artículo 1º transitorio, aceptando la modificación propuesta por la Comisión en su segundo informe.

--Se aprueba la supresión del artículo 1º transitorio propuesta por la Comisión, y queda despachado el proyecto en este trámite.

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

2.9. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen

Oficio de aprobación de proyecto con modificaciones. Fecha 27 de junio, 1997. Cuenta en Sesión 13, Legislatura 335. Cámara de Diputados.

Oficio N° 11.181

Valparaíso, 27 de junio de 1997.

Tengo a honra comunicar a V.E., que el Senado ha dado su aprobación al proyecto de ley de esa honorable Cámara sobre copropiedad inmobiliaria, con las siguientes modificaciones:

Título I

Ha reemplazado su epígrafe por el siguiente:

"DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA"**Artículo 1º**

Lo ha sustituido por el siguiente:

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

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

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

Artículo 2º

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

N° 1

Lo ha reemplazado, por el siguiente:

"1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o sin ellas, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos."

N° 2

Lo ha sustituido, por el siguiente:

"2.- Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo."

N°s 3, 4 y 5

Los ha reemplazado, por el siguiente:

"3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquéllos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquéllas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

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

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

N°s 6, 7, 8, 9 y 10

Los ha sustituido, por el siguiente:

"4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

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

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

N° 11

Ha pasado a ser N° 5, reemplazado por el siguiente:

"5. Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes."

N° 12

Ha pasado a ser N° 6, reemplazando la expresión "Interesados" por "Copropietarios hábiles".

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

Artículo 3º

Ha suprimido, en su inciso segundo, las expresiones ",de carácter legal o convencional," y "o a la superficie".

Artículo 4º

Ha reemplazado su inciso primero, por el siguiente:

"La proporción en que cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad."

Ha sustituido su inciso tercero, por el siguiente:

"Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en la proporción que determine el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente."

Ha suprimido, en su inciso cuarto, la expresión "constituido en mora".

-0-

Ha agregado, como inciso final, el siguiente:

"Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio."

-0-

Artículo 5º

Lo ha sustituido por el siguiente:

"Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

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

El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior".

Artículo 6º

Ha sustituido su inciso primero, por el siguiente:

"Artículo 6º.- La determinación, distribución y cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.".

Ha reemplazado su inciso segundo, por el siguiente:

"El administrador, si así lo establece el reglamento, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.".

-0-

Ha agregado el siguiente inciso tercero, nuevo:

"En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se le notificarán

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes."

-o-

Artículo 7°

Ha eliminado, en su inciso primero, las expresiones "de carácter legal o convencional"; ha reemplazado la frase "no inferior al 5 por ciento ni superior al 20 por ciento, que la asamblea de copropietarios estime prudente fijar sobre el monto de los gastos comunes;" por: "sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios;", y ha sustituido el vocablo "final" por "segundo".

Ha suprimido, en su inciso segundo, la frase "o en una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281,", y ha sustituido la locución "adoptado por la Asamblea", por la expresión "del Comité de Administración".

Artículo 8°

Ha reemplazado su inciso primero, por el siguiente:

"Artículo 8°.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio."

Ha sustituido, en su inciso final, la referencia al artículo "13", por otra al artículo "14".

Artículo 9°

Ha reemplazado, en su inciso primero, la expresión "en los incisos primero y segundo del artículo 136" por la frase "en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto,", y ha agregado al final de este inciso en punto seguido, la siguiente oración: "Tratándose de los condominios a que se refiere el Título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las viviendas sociales."

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

Ha eliminado, en su inciso tercero, la frase ", con la conformidad de la Dirección de Obras Municipales,", y ha agregado la siguiente oración final: "El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías."

Artículo 11

Ha sustituido las palabras iniciales "Los planos deberán singularizar" por "Los planos de un condominio deberán singularizar".

Artículo 12

Ha reemplazado su inciso primero por el siguiente:

"Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10."

Artículo 13

Lo ha reemplazado por el siguiente:

"Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el Reglamento y a falta de disposición, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del número 3 del artículo 2º. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además,

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales."

Artículo 14

Ha agregado los siguientes incisos, nuevos:

"No podrán dejar de ser de dominio común aquéllos a que se refieren las letras a) y b) del número 3 del artículo 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del número 3 del artículo 2º, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios.

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

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

Artículo 17

Ha suprimido, en su inciso tercero, la frase "en la época que señale el reglamento de copropiedad" y la coma que le sigue.

Ha reemplazado, en su inciso cuarto, la palabra "veinte" por "quince" y ha suprimido la frase "asuntos y adoptarse acuerdos relacionados directamente con".

En su inciso quinto, ha efectuado las siguientes modificaciones:

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

1. Ha agregado, en el número 3, la siguiente expresión, antes del punto con que finaliza dicho número: "u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común".
2. Ha intercalado, en el número 4, los vocablos "o arrendamiento" entre las expresiones "Enajenación" y "de bienes".
3. Ha eliminado, en el número 5, la expresión "remodelación," y la frase ", a que se refieren los artículos 35 y 36".
4. Ha suprimido el número 10.
5. Ha agregado el siguiente número 10, nuevo:

"10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer sub-administraciones en un mismo condominio."

-0-

Ha consultado el siguiente inciso sexto, nuevo:

"Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 3, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses."

-0-

Artículo 18

Ha suprimido, en su inciso primero, la expresión "si lo hubiere" y la coma que le sigue, y ha sustituido su última oración que se inicia con la palabras "Si la

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

citación se hiciere...", por "El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados."

Ha sustituido, en su inciso segundo, la frase "acuerde otro lugar" por "o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna" y ha reemplazado las expresiones ", si lo hubiere, o por el copropietario asistente que tenga mayores derechos en el condominio" por la frase "o por el copropietario asistente que elija la Asamblea".

-o-

Ha consultado el siguiente inciso final, nuevo:

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

-o-

Artículo 19

Ha reemplazado su inciso segundo, por los tres incisos siguientes:

"Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios."

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

Ha sustituido, su inciso tercero, que ha pasado a ser inciso quinto, por el siguiente:

"En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días."

Ha reemplazado su inciso final por el siguiente:

"Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 33."

Artículo 20

Ha reemplazado, en su inciso segundo, la oración "Sólo los copropietarios que tengan la calidad de interesados podrán concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten." por la siguiente: "Sólo los copropietarios hábiles serán considerados para determinar las asistencias a las asambleas y sólo ellos podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad.", y la palabra "interesado" por "copropietario hábil".

Ha sustituido, en su inciso tercero, la palabra "interesado" por "copropietario hábil".

-o-

Ha agregado los siguientes incisos cuarto, quinto y sexto, nuevos:

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

De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración."

-0-

Artículo 21

Ha reemplazado su inciso primero, por el siguiente:

"La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes."

Ha suprimido su inciso segundo.

Artículo 22

Ha intercalado, en su inciso primero, a continuación de la frase inicial "Todo condominio será administrado", la oración "con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo,", precedida de una coma (,), y ha suprimido la expresión final ", si lo hubiere".

Ha eliminado los incisos segundo y tercero.

Artículo 23

Ha suprimido, en su inciso primero, la expresión "y vigilar".

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

Ha eliminado, en su inciso segundo, la frase "o una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281" y la expresión "si lo hubiere,".

Ha intercalado, en su inciso tercero, a continuación de la locución "la asamblea de copropietarios", la frase "o el Comité de Administración".

Artículo 24

Ha suprimido, en su inciso segundo, sus dos últimas oraciones que comienzan con las palabras "Se procederá" y terminan con "juzgados de policía local.".

Artículo 25

Ha intercalado, en su inciso primero, entre las palabras "copropiedad" y "podrá", la expresión "o la asamblea", colocando, además, en plural la palabra "podrá".

Ha eliminado su inciso segundo.

-o-

Ha consultado el siguiente artículo 26, nuevo:

"Artículo 26.- Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.".

-o-

Artículo 26

Ha pasado a ser artículo 27.

Ha suprimido, en su inciso primero, la expresión "si lo hubiere,".

Artículo 27

Ha pasado a ser artículo 28.

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

Ha sustituido, en su encabezamiento, la frase "reglamentos de copropiedad" por "un reglamento de copropiedad".

Ha eliminado, en la letra c), la expresión "de carácter legal y convencional", y ha reemplazado la palabra "singularizados", por la expresión "identificados individualmente".

Ha reemplazado la letra d), por la siguiente:

"d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4°;"

Ha sustituido la letra e), por la siguiente:

"e) Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; las multas por incumplimiento de obligaciones, y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5°;"

Ha sustituido la letra f), por la siguiente:

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

Ha eliminado, en la letra g), el vocablo "convencionales".

Ha agregado, en la letra h), antes del punto y coma (;) la siguiente expresión final: "y del Administrador".

Ha sustituido su letra i), por la siguiente:

"i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19;"

-o-

Ha consultado, a continuación de la letra i), la siguiente letra j), nueva:

"j) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, y".

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

-0-

Su letra j) ha pasado a ser k), sin otra enmienda.

Artículo 28

Ha pasado a ser artículo 29, sin modificaciones.

Artículo 29

Ha pasado a ser artículo 30.

Ha reemplazado su inciso primero, por el siguiente:

"Artículo 30.- Una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente."

Ha rechazado su inciso segundo.

-0-

Ha consultado el siguiente artículo 31, nuevo:

"Artículo 31.- Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 33 y 34 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio."

-0-

Artículo 30

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

Ha pasado a ser artículo 32.

Lo ha reemplazado, por el siguiente:

"Artículo 32.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.

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

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

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

Artículo 31

Ha pasado a ser artículo 33, reemplazado por el siguiente:

"Artículo 33.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N°18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

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

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

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

Artículo 32

Ha pasado a ser artículo 34.

Ha reemplazado, en su inciso primero, las expresiones "los copropietarios podrán someter esas controversias", por la frase "las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse".

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

Ha intercalado el siguiente artículo 35, nuevo:

"Artículo 35.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta ley."

-o-

Artículo 33

Ha pasado a ser artículo 36.

Ha sustituido, en su inciso primero, la frase inicial que dice "Todas las unidades de un condominio deberán" por la siguiente: "Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán".

Ha sustituido, en su inciso tercero, las palabras "medidas por tomar" por los vocablos "medidas para tomar".

Ha reemplazado, en su inciso cuarto, la expresión "serán entregados en" por "serán entregados a".

-o-

Ha agregado el siguiente inciso final, nuevo:

"Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido."

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

-0-

Artículo 34

Ha pasado a ser artículo 37, sustituido por el siguiente:

"Artículo 37.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro."

Artículos 35, 36 y 37

Los ha suprimido.

Artículo 38

Ha suprimido, en su inciso segundo, el primer punto seguido (.) y ha intercalado, a continuación, la siguiente frase: "y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere."

Artículo 40

Ha suprimido su inciso tercero.

Artículo 41

En su encabezamiento, ha sustituido las frases "invertir recursos en condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, con los siguientes objetos:" por "destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios."

Ha intercalado, en punto aparte, antes de las letras de este artículo, la siguiente oración:

"Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:"

Ha reemplazado, en la letra b), el guarismo "44" por "43".

Artículo 42

Ha sustituido, en su inciso primero, la frase final que dice: "un servidor comunitario, quien actuará provisionalmente como administrador.", por la

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

siguiente: "una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél."

Ha reemplazado, en su inciso segundo, la expresión inicial "La persona designada" por la frase "La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y".

Ha sustituido, en su inciso tercero, la expresión "servidor comunitario" por "administrador provisional".

Artículo 43

Lo ha eliminado.

Artículo 44

Ha pasado a ser artículo 43.

Ha reemplazado la palabra "tercero" por "segundo", y ha sustituido los guarismos "29" y "28" por "30" y "29", respectivamente.

Artículo 45

Lo ha rechazado.

Artículo 46

Ha pasado a ser artículo 44, sustituido por el siguiente:

"Artículo 44.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, podrán convenir con la administración de éste que se cobre, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del servicio respectivo. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º."

Artículo 47

Lo ha suprimido

Artículo 48

Ha pasado a ser artículo 45.

Ha reemplazado la expresión "será obligatorio" por "cada bloque podrá".

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

Artículos 49 y 50

Los ha rechazado.

Artículo 51

Ha pasado a ser artículo 46, con la sola modificación de agregar antes del punto final (.), la siguiente frase : "y el artículo 166 de este último cuerpo legal".

Artículo 52

Ha pasado a ser artículo 47, sin enmiendas.

Artículo 53

Ha pasado a ser artículo 48, reemplazado por el siguiente:

"Artículo 48.- La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los artículos 25 y 26, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquél aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal."

Artículo 54

Ha pasado a ser artículo 49, sin modificaciones.

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

Artículo transitorio

Lo ha rechazado.

-0-

Ha agregado el siguiente artículo transitorio, nuevo:

"Artículo transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N°s. 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38, las municipalidades podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza."

-0-

Hago presente a V.E. que los artículos 31 que pasó a ser 33, 32 que pasó a ser 34 y 41 han sido aprobados en el carácter de ley orgánica constitucional, en general, con el voto afirmativo de 26 señores Senadores de un total de 46 en ejercicio, y en votación particular por 26 señores Senadores el inciso final del artículo 31 que pasó a ser 33 y del artículo 32 que pasó a ser 34, y por 27 señores Senadores los incisos primero y segundo del artículo 31 que pasó a ser 33, y el artículo 41, de un total de 46 en ejercicio, dándose cumplimiento de esta forma a lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 63 de la Constitución Política de la República.

Es dable señalar, además, que el artículo 35 y el inciso segundo del artículo transitorio, nuevos, introducidos en el segundo informe, han sido aprobados en el carácter de ley orgánica constitucional, con el voto afirmativo de 26 y 27 señores Senadores, respectivamente, de un total de 46 en ejercicio, dándose cumplimiento de esta forma a lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 63 de la Constitución Política de la República.

Lo que comunico a V.E. en respuesta a su oficio N° 860, de 14 de noviembre de 1995.

Acompaño los antecedentes respectivos.

OFICIO APROBACIÓN CON MODIFICACIONES

Dios guarde a V.E.

SERGIO ROMERO PIZARRO
Presidente del Senado

JOSÉ LUIS LAGOS LÓPEZ
Secretario del Senado

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

3. Tercer Trámite Constitucional: Cámara de Diputados

3.1. Informe Comisión de Vivienda

Cámara de Diputados. Fecha 11 de julio, 1997. Cuenta en Sesión 19, Legislatura 335.

BOLETÍN 1627-14-3**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN TERCER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.****HONORABLE CÁMARA:**

Vuestra Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano pasa a informaros respecto del proyecto de ley, de origen en un mensaje, en tercer trámite constitucional, sobre copropiedad inmobiliaria.

En sesión 13ª, de 1 de julio de 1997, la H. Cámara acordó enviar el proyecto a esta Comisión, con un plazo hasta el 3 de mes en curso, para los efectos de lo establecido en el artículo 119 del Reglamento de la Corporación. En sesión 15ª, de 3 de julio, acordó otorgarle un plazo adicional de diez días para la evacuación de su informe.

Con fecha 8 de julio de 1997, se ha hecho presente la urgencia para el despacho de esta iniciativa, en todos sus trámites constitucionales, con el carácter de "simple".

Durante el estudio del proyecto, vuestra Comisión contó con la asistencia y colaboración del señor Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Edmundo Hermosilla; de la Jefa de la División Jurídica de esa Secretaría de Estado, doña Mirna Jugovic, y de la asesora ministerial doña Jeannette Tapia.

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 119 del Reglamento de la Corporación, el informe de la Comisión debe pronunciarse sobre el alcance de las modificaciones introducidas por el H. Senado y, si ella lo estimare conveniente, contener una recomendación sobre la aprobación o el rechazo de las enmiendas propuestas.

Se deja constancia de que los artículos 10; 15; 16; 28, que pasó a ser 29; 39; 52, que pasó a ser 47, y 54, que pasó a ser 49, no han sido objeto de modificaciones por el H. Senado.

Para los fines a que haya lugar, se hace presente que los artículos 31, que pasó a ser 33; 32, que pasó a ser 34; 35, nuevo; 41 y el inciso segundo del artículo transitorio, nuevo, han sido aprobados por el H. Senado en carácter de ley orgánica constitucional.

No obstante que este informe se refiere a todas las modificaciones aprobadas por el H. Senado, para su mejor comprensión, se

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

deben complementar con el texto comparado elaborado por la Secretaría de la Corporación.

Título I.
DE LOS CONDOMINIOS.

El H. Senado ha sustituido su epígrafe por el "Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria", con el fin de definir con mayor precisión el ámbito de aplicación de la ley.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación.

Artículo 1º.

Este artículo trata de los inmuebles que pueden acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.

El H. Senado lo ha reemplazado con objeto de indicar con mayor precisión los objetivos que persigue la ley, el marco que regula por medio de su articulado y las construcciones o terrenos que pueden constituirse en condominio.

Cabe hacer presente que la redacción propuesta por el H. Senado, en su inciso tercero, permite acoger al régimen de propiedad inmobiliaria a los terrenos emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

En cambio, el precepto aprobado por esta H. Cámara circunscribió el ámbito de aplicación de la ley a las construcciones y a los terrenos que cuenten con construcciones o con proyectos de construcción, lo que implica la existencia de permisos de construcción.

En el debate habido en el seno de la Comisión, advirtieron las implicancias del problema planteado, en razón de que el precepto propuesto por el H. Senado no guarda relación con el espíritu del proyecto y genera un dispositivo jurídico que facilita las transacciones de terrenos eriazos en las ciudades y el desarrollo irracional de las mismas.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de esta modificación propuesta por el H. Senado.

Artículo 2º.

Define lo que debe entenderse, para los efectos de esta ley, por condominios, unidades, bienes de dominio común, gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios e interesados.

Nº 1.

El H. Senado lo ha sustituido con objeto de definir lo que debe entenderse por condominios y de distinguir entre condominios de tipo A y de tipo B, que corresponden básicamente a los definidos por esta H. Cámara como condominios en altura y en extensión, respectivamente.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Respecto del condominio de tipo B, debe dejarse constancia de que el H. Senado ha suprimido el requisito propuesto por esta Corporación en el sentido que debería tratarse, a lo menos, de predios que tengan aprobados sus proyectos de construcción.

En la discusión habida en la Comisión se señaló la inconveniencia de aceptar esta enmienda, por las mismas razones aducidas para recomendar el rechazo de la modificación propuesta en el artículo 1º.

Nº 2.

El H. Senado lo ha reemplazado con el propósito de conceptualizar en mejor forma el término "unidades", que utiliza esta ley.

Nºs 3, 4 y 5 (pasan a ser Nº 3, nuevo)

El H. Senado los ha reemplazado por un número que pasa a ser Nº 3, nuevo, con el propósito de incluir dentro de una única categoría la de "bienes de dominio común", los bienes comunes de carácter legal, convencional y de uso y goce exclusivo, por considerar innecesaria la distinción que en relación con ellos ha efectuado la H. Cámara.

Nºs 6, 7, 8, 9 y 10 (pasan a ser Nº 4, nuevo)

El H. Senado, por la misma razón señalada con precedencia, los ha sustituido por un número 4, nuevo, con objeto de agrupar dentro de los gastos comunes ordinarios los de administración, de mantención, de reparación y de uso o consumo del condominio.

Nº 11 (pasa a ser Nº 5)

El número, que se refiere a los gastos comunes extraordinarios, ha sido objeto de una modificación de carácter formal.

Nº 12 (pasa a ser Nº 6)

El H. Senado ha introducido una modificación formal, que reemplaza la expresión "interesados" por "copropietarios hábiles".

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de todas las modificaciones propuestas al artículo 2º.

Artículo 3º.

Este artículo trata de la determinación del derecho que corresponde a cada unidad en los bienes de dominio común.

El H. Senado ha eliminado, en el inciso segundo, la expresión "o a la superficie", con objeto de establecer que el derecho que corresponde a cada unidad en los bienes de dominio común se determina atendiendo solamente al avalúo fiscal, por tratarse de un criterio técnico que conjuga dos elementos, esto es, ubicación y superficie.

Ha suprimido, en el mismo inciso segundo, la expresión ",y de carácter legal o convencional", con el fin de hacerla concordante con la modificación introducida en el número 3, nuevo, que eliminó dicha referencia.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Artículo 4º.

Este artículo trata de la contribución que debe hacer cada copropietario tanto a los gastos comunes ordinarios como a los extraordinarios.

El H. Senado le ha introducido las siguientes modificaciones:

a) Ha reemplazado su inciso primero, con objeto de establecer que la contribución a los gastos comunes ordinarios y extraordinarios se fijará en proporción a la superficie de la respectiva unidad, concordando de este modo con el criterio sustentado al proponer una nueva redacción para el artículo 3º.

En relación con esta modificación, vuestra Comisión estimó que la proposición del H. Senado carece de coherencia, en razón de que utiliza parámetros diversos para determinar, por un lado, los derechos en los bienes de dominio común de acuerdo al avalúo y, por el otro, la contribución a los gastos comunes de acuerdo a la superficie de la unidad.

b) Ha sustituido su inciso tercero para hacerlo concordante con la modificación antedicha y para hacer imperativo el cobro separado de gastos comunes respecto de sectores que se beneficien exclusivamente con determinados bienes y servicios.

En esta materia, vuestra Comisión estimó que la procedencia del cobro separado debe ser materia del reglamento de copropiedad, como expresión de la autonomía de la voluntad, y no ser un imperativo de origen legal.

c) Ha introducido una modificación de carácter formal en su inciso cuarto.

d) Ha agregado un inciso final, con el fin de establecer que el copropietario responderá de todo daño o perjuicio cuando el no pago oportuno de los gastos comunes causare la disminución del valor del condominio o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, consagrando, de esta manera, como norma de carácter general, la solución propuesta en la letra c) del artículo 37.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de estas modificaciones.

Artículo 5º.

Este artículo contiene normas relativas al pago de los gastos comunes.

El H. Senado lo ha sustituido con los siguientes objetos:

- Dejar encomendado al reglamento de copropiedad la determinación de la periodicidad y de los plazos en que cada copropietario deberá pagar los gastos comunes.

- Precisar que, en caso de mora del copropietario, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Dejar establecido que el reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico a los propietarios morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de este artículo, en los términos propuestos por el H. Senado.

Artículo 6°.

Este artículo trata de las funciones encomendadas al administrador en materia de gastos comunes.

El H. Senado lo ha reemplazado con los siguientes objetivos:

a) Dejar establecido, en su inciso primero, que corresponde al administrador no sólo el cobro de los gastos comunes, como fue el criterio aprobado por esta H. Cámara, sino que también su determinación y distribución.

Vuestra Comisión fue de parecer de que sólo quede encomendado al administrador el cobro de los gastos comunes, excluida la determinación y distribución de los mismos, materia que debe quedar radicada en el Comité de Administración o en la asamblea de copropietarios.

b) Precisar, en su inciso segundo, que el administrador puede confeccionar presupuestos estimativos de gastos si así se establece en el reglamento de copropiedad.

c) Señalar, en su inciso tercero, nuevo, el procedimiento que debe seguirse para requerir de pago al deudor en los juicios de cobro de gastos comunes.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de este artículo, en los términos propuestos por el H. Senado.

Artículo 7°.

Este artículo trata de la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos.

El H. Senado ha modificado su inciso primero, con la finalidad de dejar confiada a la voluntad de la asamblea de copropietarios la determinación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que incrementará dicho fondo común de reserva.

Ha suprimido, en el inciso segundo, la obligación de abrir una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, por corresponder a inversiones que solamente pueden efectuar las personas naturales.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

Artículo 8°.

Este artículo contiene normas sobre la cantidad mínima de estacionamientos que debe tener un condominio.

El H. Senado ha reemplazado su inciso primero, con el propósito de posibilitar la venta de los estacionamientos que componen la cuota mínima a las personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. De este modo, se modifica el criterio aprobado por esta H. Cámara en el sentido de que tales estacionamientos sólo puedan enajenarse conjuntamente con la unidad a que han sido asignados.

Ha introducido una modificación de carácter formal en su inciso final.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

Artículo 9°.

Enumera los artículos de la ley General de Urbanismo y Construcciones por los cuales deben regirse los condominios y señala normas en materia de cesión de áreas verdes y de acceso a espacios de uso público.

El H. Senado ha introducido modificaciones en su inciso primero, con objeto de precisar que, dentro de las disposiciones por las cuales deben regirse los condominios, se incluyan las normas contempladas en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones. De este modo, el H. Senado ha innovado en términos de hacer procedente la recepción definitiva de los condominios solamente cuando las obras de urbanización se encuentren terminadas.

En el mismo inciso primero, ha hecho aplicables a los condominios a que se refiere el Título IV las normas relativas a las viviendas sociales contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, materia que se encontraba regulada en el artículo 47.

Ha eliminado, en el inciso tercero, la referencia al visto bueno de la Dirección de Obras Municipales que se exigía para la constitución de una servidumbre de tránsito, por constituir una función propia de las direcciones de obras, y ha precisado que corresponde al administrador velar por la seguridad y expedición de las vías de acceso.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

Artículo 11.

Este artículo se refiere a los planos en que deberán singularizarse las unidades en que se divide un condominio, sus sectores y los bienes de dominio común.

El H. Senado le ha introducido una modificación de carácter formal, para precisar que se trata de los planos de un condominio.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación.

Artículo 12.

Este artículo dispone que las escrituras públicas que transfieran el dominio de unidades deben hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior.

El H. Senado ha reemplazado su inciso primero con objeto de incluir en dicha obligación a las escrituras públicas en que se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación.

Artículo 13.

Este artículo regula el uso que debe darse a los bienes de dominio común.

El H. Senado lo ha reemplazado con objeto de introducirle correcciones formales que no afectan el contenido del precepto aprobado por esta H. Cámara.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación, en los términos propuestos por el H. Senado.

Artículo 14.

Este artículo contiene normas relativas a los bienes de dominio común.

El H. Senado ha agregado cuatro incisos, nuevos, a continuación de su inciso primero, con el propósito de precisar las circunstancias en que pueden enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse los bienes de dominio común.

En la discusión habida en vuestra Comisión, hubo preocupación en orden a que los bienes de dominio común, que se encuentren en la situación prevista en la letra c) del N° 3 del artículo 2º, puedan venderse sin restricciones de ninguna especie, cuando debiera tener un derecho preferente el propietario que pueda verse afectado directamente con dicha enajenación, como sería el caso del propietario del departamento colindante en los casos de primeros pisos de los condominios de viviendas sociales.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de estas modificaciones.

Título II.**DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CONDOMINIOS.**

Su epígrafe no fue objeto de modificaciones.

Artículo 17.

Este artículo trata de las sesiones ordinarias y extraordinarias de las asambleas de copropietarios.

El H. Senado ha eliminado, en su inciso tercero, la frase "en la época que señale el reglamento de copropiedad", por tratarse de una materia que se encuentra regulada en la letra j) del artículo 27, que

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

pasa a ser artículo 28. Esta última disposición señala que será materia del reglamento de copropiedad fijar la periodicidad y la época en que se celebrarán las asambleas ordinarias.

Ha cambiado, en su inciso cuarto, el porcentaje exigido para citar a sesiones extraordinarias del 20 al 15 por ciento de los derechos en el condominio, con objeto de facilitar su celebración.

Ha efectuado precisiones, en su inciso quinto, en relación con las distintas materias que pueden tratarse en sesión extraordinaria.

Ha agregado, un inciso sexto, nuevo, con objeto de establecer un procedimiento de consulta a los copropietarios respecto de determinadas materias que deben tratarse en sesiones extraordinarias.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

Artículo 18.

Este artículo regula las materias relacionadas con las citaciones y el lugar de celebración de las asambleas.

El H. Senado, además de efectuar correcciones formales, en su inciso primero, obliga al administrador a mantener una nómina actualizada de los copropietarios del condominio, con sus respectivos domicilios registrados.

Vuestra Comisión estimó que, a su juicio, existiría un vacío legal en este inciso y en el inciso final, debido a que el precepto no regula qué sucede con esta obligación en caso que no se haya designado al administrador.

Del mismo modo, hizo presente la trascendencia que tendría el incumplimiento de esta obligación en el evento de que la nómina de copropietarios deba ponerse a disposición del tribunal con el fin de que cite a asamblea de copropietarios, conforme a la letra b) del artículo 31, que pasa a ser 33.

En el inciso primero, además, suprimió la notificación de la citación a asamblea en virtud de resolución judicial, por haberse refundido todo lo relativo al procedimiento judicial en el artículo 31, que pasa a ser 33.

En su inciso segundo, precisó que el otro lugar en que la asamblea puede celebrar sus sesiones debe estar ubicado en la misma comuna.

En su inciso final, nuevo, señaló que la primera asamblea será presidida por el administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de estas modificaciones.

Artículo 19.

Este artículo contiene los porcentajes de asistencia exigidos para sesionar y para adoptar acuerdos tanto en sesiones ordinarias como extraordinarias.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El H. Senado ha reemplazado sus incisos segundo, tercero y final por los incisos segundo, tercero, cuarto, quinto y final, por razones de reordenamiento de las mismas materias aprobadas por esta H. Cámara.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

Artículo 20.

Este artículo regula lo relativo a la asistencia a las asambleas y a la adopción de acuerdos por parte de los copropietarios que tengan la calidad de interesados.

El H. Senado ha introducido modificaciones en sus incisos segundo y tercero, con objeto de cambiar la denominación de "interesados" por "copropietarios hábiles".

De este modo, los copropietarios hábiles - que son aquellos propietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes - son los únicos que serán considerados para determinar la asistencia a asambleas, para optar a cargos de representación y para concurrir con su voto a la adopción de los acuerdos, salvo respecto de las materias en las cuales se exija unanimidad.

Ha agregado los incisos cuarto, quinto y sexto, nuevos, con el propósito de implementar medidas para el cumplimiento y ejecución de los acuerdos.

En relación con estas modificaciones, vuestra Comisión estimó que era más adecuado el criterio sustentado por esta H. Cámara en el sentido de que la calidad de copropietarios hábiles solo debía exigirse para adoptar acuerdos y no para los quórum de asistencia.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de estas modificaciones.

Artículo 21.

Este artículo se refiere a la existencia de un Comité de Administración, su representación y las facultades de que se encuentra dotado.

El H. Senado ha reemplazado su inciso primero, con objeto de precisar que el Comité de Administración ostentará todas las facultades de la asamblea - y no sólo las que ésta le delegue-, con excepción de aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria, a menos que medie delegación expresa.

Ha suprimido su inciso segundo, con el fin de que la designación de un Comité de Administración sea obligatoria.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

Artículo 22.

Este artículo contiene las materias inherentes a la administración del condominio.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El H. Senado ha modificado su inciso primero, a fin de precisar que las facultades del administrador del condominio deberán explicitarse en el reglamento de copropiedad.

Ha suprimido su inciso segundo, como una forma de no entrabar la designación de administrador y de no provocar inconvenientes en lo referido a la actualización de la fianza o garantía que se proponía establecer.

Ha eliminado su inciso tercero por tratarse de una exigencia que no corresponde incluir en esta ley.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

Artículo 23.

Este artículo señala las funciones del administrador.

El H. Senado ha suprimido, en su inciso primero, la locución "vigilar", por haber llegado a la conclusión de que las expresiones que consigna, de "cuidar" y "vigilar", son sinónimas.

Ha eliminado, en su inciso segundo, la referencia a la cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesa de compraventa, por tratarse de inversiones que solamente pueden realizar las personas naturales.

Ha intercalado, en el inciso tercero, la frase "o el Comité de Administración", para que este organismo pueda pedir al administrador cuenta de su gestión, atribución que sólo estaba otorgada a la asamblea de copropietarios.

En relación con este artículo, vuestra Comisión fue de parecer de que el texto de la disposición atentaría contra el principio de la autonomía de la voluntad, toda vez que las funciones del administrador se acotan a las indicadas en la ley, sin considerar la alternativa de que el reglamento de copropiedad contemple otras funciones adicionales o restrinja algunas de las que señala la ley.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de estas modificaciones.

Artículo 24.

Este artículo se refiere a las materias previas al nombramiento del administrador.

El H. Senado ha excluido, en su inciso segundo, las materias relativas al procedimiento judicial en caso de que el administrador sea designado por el tribunal, por haber sido agrupadas en el artículo 31, que pasa a ser 33.

En relación con este artículo, se hizo presente la necesidad de establecer la figura del administrador como facultativa y no con el carácter de obligatoria como se desprende de este precepto en concordancia con el artículo 22.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de estas modificaciones.

Artículo 25.

Este artículo trata de la procedencia de establecer sub-administraciones en un mismo condominio.

El H. Senado ha intercalado, en su inciso primero, la expresión "o la asamblea" a fin de que, además del reglamento de copropiedad, la asamblea pueda acordar el establecimiento de sub-administraciones en un condominio.

Ha eliminado su inciso segundo, que contemplaba la obligatoriedad de establecer sub-administraciones respecto de condominios integrados por más de ciento cincuenta unidades, por considerar que la alternativa de la sub-administración debe ser una decisión libremente adoptada.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

Artículo 26, nuevo.

El H. Senado ha agregado un artículo 26, nuevo, para posibilitar la administración conjunta de dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas.

En el seno de la Comisión se hizo presente que esta disposición no era necesaria, ya que la administración puede operar sin que medie una norma expresa que así lo disponga.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de este artículo 26, nuevo.

Artículo 26 (ha pasado a ser 27).

Este artículo trata lo relativo al mérito ejecutivo de la copia del acta de asamblea que acuerde el monto de gastos comunes y de los avisos de cobro de los mismos.

El H. Senado ha introducido una modificación formal en su inciso primero.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación.

Artículo 27 (ha pasado a ser 28).

Este artículo trata de los objetos del reglamento de copropiedad.

El H. Senado ha efectuado modificaciones formales en su encabezamiento y en las letras c), g) y h), ha reemplazado las letras d), e), f) e i), ha consultado una letra j), nueva, pasando la actual a ser letra k), sin enmienda, con objeto de precisar en mejor forma las materias que debe contener el reglamento de copropiedad.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

Artículo 29 (ha pasado a ser 30).

Este artículo se refiere a la vigencia del primer reglamento de copropiedad.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El H. Senado ha sustituido su inciso primero a fin de que, en tanto se haya verificado la enajenación del 75% de las unidades que forman parte de un condominio nuevo, el administrador esté obligado a convocar a asamblea extraordinaria con objeto de que se pronuncie sobre la mantención, modificación o sustitución del primer reglamento de copropiedad.

En relación con esta enmienda, vuestra Comisión estimó que es ambigua la redacción propuesta por el H. Senado, debido a que supone la existencia del administrador con anterioridad a la asamblea y al Comité de Administración.

Ha rechazado el inciso segundo para hacerlo concordante con la modificación aprobada en la letra i) del artículo 27, que ha pasado a ser 28, en el sentido de que los quórum exigidos para sesionar y para adoptar acuerdos sean los señalados en el artículo 19 y no inferiores a éstos.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de estas modificaciones.

Artículo 31, nuevo.

El H. Senado ha incluido un artículo 31, nuevo, para establecer la posibilidad de que los propietarios afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad interpongan un recurso de reclamación ante el tribunal correspondiente.

En la discusión habida en la Comisión se manifestaron aprensiones en torno a la eficacia de este recurso, debido a que presupone la existencia de un administrador, a quien deberá notificarse la acción correspondiente, en circunstancias que podría darse el caso de que faltare aquél, a pesar de lo prevenido en los artículos 22 y 24 de esta ley.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de este artículo 31, nuevo.

Artículo 30 (ha pasado a ser 32).

Este artículo contiene las normas de convivencia que deben observarse en un condominio.

El H. Senado lo ha reemplazado con objeto de reformularlo, en primer término, con las mismas materias aprobadas por esta H. Cámara, en base a criterios objetivos y conceptos acordes con la realidad actual. A su entender, los términos "contrario a la moral o buenas costumbres" o "notoria mala conducta" no cumplían con dichas características.

En segundo término, el inciso final propuesto por el H. Senado dispone la responsabilidad solidaria en el pago de multas e indemnizaciones por infracción de las obligaciones contenidas en la disposición en comento.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de este artículo, en los términos propuestos por el H. Senado.

Artículo 31 (ha pasado a ser 33).

Este artículo contiene las materias relativas al procedimiento judicial.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El H. Senado lo ha reemplazado con el fin de reordenar, en un solo precepto, las materias que son de competencia de los juzgados de policía local.

Por otro lado, el cobro de gastos comunes se radica en el juez de letras respectivo, por tratarse de una materia distinta de la problemática derivada de las relaciones entre copropietarios y por estimar que el procedimiento ejecutivo por el cual se demanda el pago de aquéllos constituye una instancia que requiere de una infraestructura y personal con que los juzgados de policía local no cuentan.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de este artículo, en los términos propuestos por el H. Senado.

Artículo 32 (ha pasado a ser 34).

Este artículo establece la posibilidad de que las contiendas entregadas al conocimiento de los jueces de policía local sean de competencia de un juez árbitro arbitrador.

El H. Senado ha introducido modificaciones formales en su inciso primero.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

Artículo 35, nuevo.

El H. Senado lo ha agregado con objeto de consagrar, como norma de carácter general, la posibilidad de que los municipios atiendan extrajudicialmente las controversias que se produzcan entre los copropietarios o entre ellos y el administrador, acogiendo de esta manera, el espíritu del precepto propuesto por esta H. Cámara, para los condominios sociales a que se refiere el artículo 43.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de este artículo 35, nuevo.

TÍTULO III.**DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TÉRMINO O MODIFICACIÓN DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA.**

Su epígrafe no ha sido objeto de modificaciones.

Artículo 33 (ha pasado a ser 36).

Este artículo contiene normas relativas a la obligación de contratar un seguro contra riesgo de incendio.

El H. Senado ha sustituido, en su inciso primero, una frase inicial, con objeto de consagrar el carácter obligatorio de la contratación del seguro contra riesgo de incendio, a menos que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario.

Cabe hacer presente que esta última alternativa no estaba contemplada en el texto aprobado por esta H. Cámara, por lo que la obligatoriedad del seguro regía a todo evento.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Ha efectuado modificaciones formales en sus incisos tercero y cuarto.

Ha agregado un inciso final, nuevo, que regula el procedimiento mediante el cual el administrador podrá ingresar forzosamente a una unidad, cuando fuere necesario efectuar las reparaciones correspondientes, por estar comprometida la seguridad o conservación del condominio.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones. Artículo 34 (ha pasado a ser 37).

Este artículo regula el procedimiento que debe seguirse en caso de destrucción o demolición de un condominio.

El H. Senado lo ha sustituido con objeto de otorgar a la asamblea de copropietarios, reunida en sesión extraordinaria, facultades para resolver acerca de su proceder futuro.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de este artículo, en los términos propuestos por el H. Senado. Artículos 35, 36 y 37.

Estos artículos tratan de la reconstrucción, demolición, remodelación, rehabilitación o ampliación de un condominio.

Han sido suprimidos por el H. Senado, por cuanto estimó que la asamblea de copropietarios era soberana para adoptar los acuerdos que estimare pertinentes para procurar la reconstrucción de un edificio y para resolver acerca de la demolición, remodelación, rehabilitación o ampliación del condominio, sin que sea aconsejable que la regulación de dichas materias quede encomendada al imperio de la ley.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones. Artículo 38.

Este artículo se refiere a los efectos de la resolución del Director de Obras Municipales que declara acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.

El H. Senado ha modificado su inciso segundo, a fin de establecer la obligación de recabar la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere, en el evento de que la asamblea de copropietarios solicite modificar o dejar sin efecto dicha declaración.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación.

TÍTULO IV.**DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.**

Su epígrafe no ha sido objeto de modificaciones.

Artículo 40.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

Este artículo define lo que debe entenderse por viviendas sociales para los efectos de este Título.

El H. Senado ha eliminado su inciso tercero, en razón de que estimó que no era necesario efectuar mayores exigencias en torno al avalúo en los casos de conjuntos de viviendas sociales preexistentes que estén calificados como tales en los permisos aprobados por las direcciones de obras municipales.

En el debate habido en vuestra Comisión se hizo presente la necesidad de elevar los estándares de las viviendas sociales, de manera tal que su valor de tasación sea superior a cuatrocientas unidades de fomento.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de esta modificación.

Artículo 41.

Este artículo otorga facultades a los Gobiernos Regionales, a las Municipalidades y a los Servicios de Vivienda y Urbanización para invertir recursos en condominios de viviendas sociales.

El H. Senado le ha introducido modificaciones de carácter formal.

Vuestra Comisión reparó en el carácter restrictivo de la disposición, siendo de parecer de que debiera contemplar, además, el destino de recursos en gastos relativos a la administración, como son los gastos notariales y el pago de administrador, y en gastos relativos a los bienes que no sean de dominio común.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de estas modificaciones.

Artículo 42.

Este artículo trata de la designación del servidor comunitario que actuará como administrador provisional.

El H. Senado ha sustituido, en los incisos primero y tercero, la expresión "servidor comunitario", por considerar que el término que debería utilizarse es el de administrador provisional, debido a que desempeñará las funciones propias de un administrador, aunque en forma provisoria.

Ha introducido modificaciones en su inciso segundo, en lo relativo a los requisitos que debe cumplir dicho administrador provisional.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.

Artículo 43.

Este artículo establece una instancia extrajudicial de resolución de los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador.

El H. Senado lo ha eliminado en atención a que la materia contenida en su inciso primero se traspasó al artículo 35, nuevo,

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

como norma de carácter general. Asimismo, se adujo que no corresponde otorgar a las municipalidades las funciones señaladas en su inciso segundo.

- **Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación.**

Artículo 44 (ha pasado a ser 43).

Este artículo se refiere a la aprobación de un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales.

El H. Senado le ha introducido modificaciones formales con la finalidad de concordar sus normas.

- **Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de estas modificaciones.**

Artículo 45.

Este artículo obliga a las secretarías municipales a llevar un registro de documentación referente a los condominios de viviendas sociales.

El H. Senado lo ha rechazado, en razón de que las relaciones del municipio con la comunidad se canalizan a través de las juntas de vecinos y de otras organizaciones comunitarias y funcionales, por lo que no se divisa la necesidad de que se mantenga un registro de los condominios existentes, lo que, además, podrá significar una recarga de trabajo difícil de absorber.

El parecer de vuestra Comisión se manifestó en el sentido de mantener la disposición aprobada por esta H. Cámara, por considerar necesario que las secretarías municipales lleven el registro relativo a los condominios, como una forma de contar con un duplicado de dichos documentos en caso de extravío o destrucción de los mismos.

Del mismo modo, atendidas las nuevas facultades otorgadas en el artículo 35, nuevo, se estima necesario insistir en que estas tareas se enmarquen dentro de la labor de amigable componedor que realizarán los municipios.

- **Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de esta modificación.**

Artículo 46 (ha pasado a ser 44).

Este artículo regula el procedimiento que debe emplearse para el cobro de servicios básicos a los copropietarios de condominios de viviendas sociales.

El H. Senado lo ha sustituido con objeto de que no se imponga con el carácter obligatorio con que figura en el texto aprobado por esta H. Cámara, sino que opere como fruto de un convenio que puedan suscribir las empresas de servicios básicos con las respectivas administraciones, en orden a cobrar conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que corresponda a la unidad en los gastos comunes por concepto del servicio respectivo.

Vuestra Comisión fue de opinión de mantener el carácter obligatorio del cobro conjunto, por estimar que en la práctica no será

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

posible recabar acuerdo entre los condominios y las empresas suministradoras de servicios básicos.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de este artículo, en los términos propuestos por el H. Senado.

Artículo 47.

Este artículo alude a las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que rigen a las viviendas sociales.

El H. Senado lo ha suprimido por no parecerle adecuada su inclusión en este Título, sino que en el inciso primero del artículo 9º.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación.

Artículo 48 (ha pasado a ser 45).

Este artículo consagra la posibilidad de establecer sub-administraciones.

El H. Senado ha reemplazado la expresión "será obligatorio" por "cada bloque podrá" a fin de darle un carácter facultativo a la posibilidad de establecer sub-administraciones en condominios de viviendas sociales.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación.

Artículo 49.

Este artículo exime a los condominios de viviendas sociales de la obligación de constituir un fondo común de reserva y de mantener cuentas bancarias y de ahorro.

El H. Senado lo ha rechazado, en atención a que estimó que, en estas materias, no se justifica una excepción y que los condominios de viviendas sociales deben regirse por la normativa general.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación.

TÍTULO V.**DISPOSICIONES GENERALES.**

Su epígrafe no ha sido objeto de modificaciones.

Artículo 50.

Este artículo se refiere a los estándares técnicos de diseño y construcción que deben exigirse a los condominios, remitiéndose en estas materias a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El H. Senado lo ha rechazado, en razón de que esta materia se encuentra prevista en el artículo 10 de esta ley.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación, en los términos propuestos por el H. Senado.

Artículo 51 (ha pasado a ser 46).

Este artículo se refiere a la derogación de normas sobre la ley de propiedad horizontal contenidas en la ley General de Urbanismo y Construcciones.

El H. Senado ha introducido una modificación con objeto de incluir, dentro de esa derogación, la norma relativa a la indivisibilidad de terrenos entre comuneros mientras subsista la comunidad, contemplada en el artículo 166 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación.

Artículo 53 (ha pasado a ser 48).

Este artículo trata de la aplicación de esta ley a las comunidades de copropietarios acogidas a la actual ley de propiedad horizontal.

El H. Senado lo ha reemplazado por no considerar conveniente que la nueva ley sobre copropiedad inmobiliaria establezca excepciones o plazos que puedan hacer distinta su vigencia para algunos condominios, lo que podría dificultar su aplicación.

Vuestra Comisión fue de opinión de dar una redacción más precisa a este artículo, de manera tal de dejar claramente asentado que no se producirán problemas de constitucionalidad derivados de la eventual retroactividad de la ley.

Por otro lado, se hizo presente la necesidad de que la disposición contemple una vía por la cual las comunidades preexistentes puedan acogerse a la aplicación de la nueva ley, sin necesidad de recabar el acuerdo unánime en cada caso para el cambio de destino de las unidades, la proporción o el porcentaje sobre los bienes comunes, el pago de los gastos comunes y los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de esta modificación.

Artículo transitorio.

Este artículo se refiere a la vigencia del actual reglamento de comunidades de copropietarios de edificios, aprobado por el decreto supremo N° 695, de 1971, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El H. Senado lo ha rechazado, por considerar que en el evento de que no se dicte el reglamento de esta ley continuarían vigentes las disposiciones reglamentarias de la antigua legislación, lo que contraviene el principio de que las leyes rigen desde su entrada en vigencia.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda la aprobación de esta modificación.

Artículo transitorio, nuevo.

INFORME COMISIÓN VIVIENDA

El H. Senado lo ha agregado con los siguientes objetos:

a) Hacer aplicables, en su inciso primero, las normas del Título IV a los conjuntos de viviendas sociales preexistentes y a los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, y

b) Otorgar, en el inciso segundo, facultades a las municipalidades para prestar asesoría legal, técnica y contable a fin de destinar recursos para posibilitar la incorporación al nuevo sistema de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales.

Vuestra Comisión fue de parecer de que el inciso segundo contemple el otorgamiento de mayores facultades a los municipios, como, por ejemplo, en materia de desarrollo de programas educativos y de asesoría a la organización de los habitantes de los condominios de viviendas sociales.

- Vuestra Comisión, por unanimidad, recomienda el rechazo de este artículo transitorio, nuevo.

Se designó **DIPUTADO INFORMANTE** al señor

Montes, don Carlos.

SALA DE LA COMISIÓN, a 11 de julio de 1997.

Acordado en sesiones 95ª y 96ª, de fechas 2 y 9 de julio de 1997, con la asistencia de los Diputados señores García, don René Manuel (Presidente); Elizalde, don Ramón; Encina, don Francisco; Makluf, don José; Montes, don Carlos; Pérez, don Ramón; Seguel, don Rodolfo; Soria, don Jorge, y Taladriz, don Juan Enrique.

Asistió, además, el Diputado señor Balbontín, don Ignacio.

ELENA MELÉNDEZ URENDA,
Secretaria Accidental de la Comisión.

DISCUSIÓN SALA

3.2. Discusión en Sala

Cámara de Diputados, Legislatura 335, Sesión 21. Fecha 16 de julio, 1997. Discusión única, rechazadas las modificaciones.

NORMAS SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA. Tercer trámite constitucional. Designación de Comisión Mixta.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Corresponde tratar las modificaciones del Senado al proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria. Diputado informante de la Comisión de Vivienda es el señor Montes.

Antecedentes:

-Modificaciones del Senado, boletín N° 1627-14, sesión 13ª, en 1 de julio de 1997. Documentos de la Cuenta N° 10.

-Informe de la Comisión de Vivienda, sesión 19

ª, en 15 de julio de 1997. Documentos de la Cuenta N° 10.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Tiene la palabra el diputado informante.

El señor **MONTES**.- Señor Presidente, en esta etapa, para analizar las modificaciones del Senado y proponer a la Sala los artículos que deben ser resueltos en Comisión Mixta, participaron en la Comisión el Ministro de Vivienda, don Edmundo Hermosilla; la jefa de la División Jurídica de esa Secretaría, la señora Mirna Jugovic, y la asesora del Ministro señora Jeannette Tapia.

Se deja constancia de que los artículos 10, 15, 16, 28, 39, 52 y 54 no fueron objeto de modificaciones por el Senado. Asimismo, que los artículos 31, 32, 35, 41 y el inciso segundo del artículo transitorio, nuevo, fueron considerados de carácter orgánico constitucional.

El proyecto es de mucha importancia. Las ciudades han crecido, lo que ha significado nuevos problemas. En la medida en que crecen y se densifican, más se construye en altura. Al construirse en altura, surge la problemática de la copropiedad y de los condominios, en los cuales coexisten dos tipos de propiedades: el derecho de propiedad exclusivo y absoluto sobre cada vivienda o departamento y el de copropiedad o condominio en los bienes o elementos comunes.

En Chile, hace 60 años, en 1937, se legisló por primera vez sobre la materia. Se buscó regular la copropiedad. Don Arturo Alessandri Palma, en ese entonces Presidente de Chile, calificó la materia como muy compleja.

En 1965, hace 32 años, con la creación del Ministerio de Vivienda, se buscó avanzar en la forma de regular la copropiedad, los condominios y la ley de propiedad horizontal o ley de piso -ha tenido distintos nombres-, y para estos

DISCUSIÓN SALA

efectos se le dio un conjunto de facultades a la Dirinco, Dirección de Industria y Comercio.

Ha pasado mucha agua bajo los puentes, y las insuficiencias de la ley actual, llevaron al Ministerio de Vivienda a presentar el proyecto, después de varias mociones o inquietudes parlamentarias.

Su propósito es flexibilizar la administración, dar base efectiva a la autonomía de la voluntad de los copropietarios para administrarse en todos los aspectos en que ello es posible y terminar con la rigidez que deriva de las normas vigentes, sobre todo de la que establece la unanimidad para muchas de las decisiones.

El proyecto se refiere a todas las materias relacionadas con la copropiedad. Un capítulo completo abarca conceptos que tienen que ver con los bienes y gastos comunes, hay todo un desarrollo del concepto de administración. Establece el reglamento de copropiedad, la asamblea ordinaria, la extraordinaria, el comité de administración, el administrador; se avanza bastante en lo que toca a las responsabilidades de los habitantes de condominios y la manera de enfrentar los conflictos.

El Senado introdujo varias modificaciones al texto de la Cámara de Diputados. Algunas son formales y otras sustantivas, y mejoran el proyecto. Por eso, la Comisión de Vivienda llegó a la conclusión de que hay que aprobar buena parte de ellas.

Exclusivamente, me quiero referir a once materias en que hubo discrepancias y se recomienda que sean profundizadas, perfeccionadas y mejoradas en Comisión Mixta. Para agruparlas, voy a presentar las discrepancias en torno a los temas, y no sólo a los artículos.

En primer lugar, en el título I, que establece definiciones sobre el régimen de copropiedad inmobiliaria, a juicio de la Comisión de Vivienda, hay cuatro materias y seis artículos que deben pasar a Comisión Mixta.

En los artículos 1º y 2º, N°1, que precisan quiénes pueden acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, se produjo una discrepancia con el Senado, en la medida en que éste incluye a los terrenos que estén dentro del área del plan regulador o del proyecto aprobado en virtud del artículo 55 del D.F.L. N° 458, de 1975, que establece una facultad de excepción para urbanizar. La Cámara, a diferencia del Senado, define un ámbito distinto. Dice que debe ser para construcciones o para terrenos con proyectos de construcción, lo que significa que deben tener permiso para ello.

La pretensión de extender la copropiedad -que partió para edificios en altura y después siguió para condominios privados en extensión- a terrenos, conlleva bastantes riesgos. Por eso, la Cámara de Diputados definió que debía ser con proyectos de construcción.

El artículo 8º y, en parte, el 9º, que no están en discusión, permiten que en las copropiedades se fijen tamaños prediales individuales distintos a los que establecen los instrumentos de planificación territorial. Por lo tanto, existe el riesgo de que, a través de copropiedades de terrenos, se genere un mecanismo que estimule la especulación en los bordes de las ciudades.

DISCUSIÓN SALA

Hay que afinar esta materia, por cuanto es necesario definir el ámbito específico en el cual opera la copropiedad, y la Comisión acordó, por unanimidad, solicitar a la Sala que se envíe a Comisión Mixta.

En segundo lugar, la Comisión acordó proponer a la Sala que se estudien por la Comisión Mixta el artículo 2º, N° 3, y el artículo 14. Con posterioridad, como consecuencia de un trabajo con el Ministerio de Vivienda para dar coherencia a la solución del problema, también se incorporó el artículo 13.

¿Cuál es el punto? En la letra c), N° 3, del artículo 2º, se hace una definición de bienes de dominio común destinados al servicio, recreación y esparcimiento. En cambio, en el artículo 13 se señala que estos terrenos pueden darse en uso y goce exclusivo y la posibilidad, incluso, de cobrar a los vecinos por eso.

Este artículo es importante, porque permite resolver el problema de todos los terrenos que están en las viviendas sociales contiguas a los departamentos, que muchas veces los vecinos han tomado -los terrenos- y no hay solución. Ella se logra en la medida en que se permita darles uso y goce, incluso, en muchos casos, cobrar un aporte que irá al fondo de reserva del condominio.

Nos parece bien el artículo 13 en esos términos. Pero el problema está en el artículo 14, que señala que los mismos terrenos pueden ser enajenados, pero no establece el derecho preferente de quien vive en el departamento del primer piso. Y se podría dar la situación de que se venda el terreno contiguo a la ventana de un vecino del primer piso a una persona distinta, lo cual generaría grandes conflictos. En ese sentido, creemos que hay que darle coherencia. La idea es diferenciar estos bienes de dominio común que pueden darse en uso y goce, así como también aquellos que pueden enajenarse, a fin de dar un derecho preferente al propietario del departamento colindante que pueda verse afectado directamente con la enajenación.

Por ello, la Comisión propone rechazar el número 3 del artículo 2 y el artículo 14. Además, en las conversaciones y análisis de trabajo con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo se ha visto la necesidad de aprobar el artículo 13 del Senado para dar una solución global al problema.

El tercer tema está relacionado con el artículo 4º. Creemos que la proposición del Senado carece de coherencia, en razón de que utiliza parámetros distintos al determinar, por una parte, los derechos de cada copropietario en los bienes comunes de acuerdo al avalúo fiscal, y por otra, la contribución a los gastos comunes de acuerdo a la superficie de la propiedad. Esto es una incoherencia, porque, muchas veces, la superficie no refleja bien su peso específico y depende mucho de cada situación.

La Comisión consideró por unanimidad la conveniencia de resolver esta disparidad y establecer un solo criterio por la vía de una modificación al artículo 4º, incorporando en el reglamento una facultad que permita considerar las especificidades de los distintos condominios y situaciones. Además, se verificó que no tiene por qué ser obligatorio el cobro separado de gastos comunes por sectores, sino más bien dejarlo flexible, ya que en algunos casos el criterio anterior puede no ser razonable.

DISCUSIÓN SALA

El cuarto tema se refiere al rol del administrador en los gastos comunes. La Cámara estimó que el administrador debe cobrarlos, pero el Senado agregó otras funciones: determinarlos y distribuirlos. No parece muy adecuado que quien gasta sea, además, quien los determine y distribuya. Por ello, creemos que se debe insistir en el criterio de esta Corporación, a fin de precisar que se trata de un rol de la asamblea y del comité de administración y no necesariamente del administrador.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Perdón, señor diputado, ¿qué artículo es éste?

El señor **MONTES**.- El artículo 6º.

El título II del proyecto, sobre la administración de los condominios, es fundamental, porque apunta al corazón de las rigideces actuales, que se persiguen flexibilizar y superar.

La primera discrepancia dice relación con las funciones del administrador. La Comisión acordó proponer a la Sala el rechazo de los artículos 18, 23, 24, 29 y 31, nuevo, por considerar que no está suficientemente claro o no es adecuada la obligatoriedad del administrador o del comité de administración en cada una de las circunstancias. Además, no es adecuado ni coherente con la autonomía de la voluntad que la ley determine las funciones del administrador, puesto que puede haber situaciones distintas.

Por ello, se propone que no siempre sea indispensable un administrador y, por lo tanto, no siempre obligatoria su designación. Por ejemplo, puede que no sea razonable en un condominio de cuatro o cinco viviendas o de viviendas sociales donde, a veces, el comité de administración o la organización social contrata a personal para hacer cosas y donde administra el propio comité, como ocurre en la práctica. También hay situaciones en las cuales puede no tener sentido el comité de administración, como en edificios en el centro de las ciudades, donde no necesariamente los copropietarios tienen interés en constituirlo.

En consecuencia, esto debe quedar más flexible y, por lo tanto, estudiarse en Comisión Mixta.

En cuanto a las funciones del administrador, se estima, como dije, que un cuerpo legal no puede establecer que en todo evento el administrador es representante legal o que debe manejar las nóminas de los miembros del condominio, porque puede haber situaciones donde no sea conveniente. Asimismo, estimó que también se deben flexibilizar otras funciones, a fin de adecuarlas a las diversas situaciones y experiencias. Insisto: aquí está en juego el principio de la autonomía de la voluntad.

Con posterioridad a este informe, la Comisión llegó a la conclusión de que para corregir y dar una adecuada solución al problema, bastaría pasar a Comisión Mixta tres artículos, los números 22, 23 y 24, y que no es necesario incluir los artículos 18, 29 y 31 nuevo, pues quedarían automáticamente corregidos.

Otra materia contenida en el título sobre la administración de los condominios está relacionada con el artículo 20. Hay una diferencia con el Senado respecto de qué sucede cuando un copropietario está atrasado en sus cuotas dentro del condominio.

DISCUSIÓN SALA

La Cámara señala que un copropietario que no es hábil, o sea, que está atrasado en el pago de los gastos comunes, no podrá concurrir con su voto a la adopción de los acuerdos. El Senado va mucho más allá. Dice que para el cómputo de la asistencia -por lo tanto, los quórum- no se deben considerar aquellos que no están al día, con lo cual se pueden generar grandes distorsiones. Pensamos que hay que precisar su alcance, porque en un momento puede haber un atraso parcial. Por eso, esto debe ser corregido; no debe tener incidencia en los quórum, ya que puede afectar cuestiones fundamentales del financiamiento del condominio.

El Título IV se refiere a los condominios de viviendas sociales.

En primer lugar, en el artículo 40 creemos que se pone un límite muy restrictivo. En un país donde se sostiene que es preciso elevar los estándares de las viviendas sociales, se pone un techo demasiado bajo para considerarlas como tales.

Hoy, la discusión se ha planteado, por ejemplo, en el tema de las viviendas PET, donde claramente el Ministerio está en la idea de ver cómo subir el techo en ese tipo de programas. Por eso, pensamos que la definición de vivienda social hay que revisarla para dejarla más amplia, de manera que puedan incorporarse bajo estas condiciones otros estándares de viviendas sociales.

En el artículo 41 la definición es tremendamente restrictiva en cuanto a la asignación de recursos a los serviu, a los municipios y a los gobiernos regionales. Es uno de los aspectos fundamentales del proyecto. Durante años el Estado ha construido condominios de viviendas sociales, pero una vez entregados, no ha habido una preocupación efectiva sobre qué ocurre con ellos. Por eso, se establece un artículo que faculta a los serviu, a los municipios y a los gobiernos regionales para asignar recursos a este tipo de condominios. Sin embargo, hay materias que no están consideradas, porque sólo se consideran los bienes de dominio común, para regularizar los reglamentos de copropiedad, y para ciertos seguros de incendio y otras materias. Creemos que esto hay que enfocarlo también a temas sobre gastos de administración o notariales, porque gran parte de las decisiones en los condominios serán con presencia de notario, dado que están en juego aspectos muy importantes; o el pago del administrador, porque en los condominios de viviendas sociales la ley establece la posibilidad de que el Ministerio, a través de los serviu, nombre por seis meses, pero puede haber condominios que requieran apoyo en otro momento. Por eso es importante el tema sobre administración.

Es necesario abrir criterios para la posibilidad de destinar recursos a gastos en bienes que no son de dominio común. Se han construido muchos condominios de 34 ó 36 metros cuadrados y hay proyectos de ingeniería que permiten ampliarlos. En virtud de esta ley, es posible hacerlo en aquellos que son de dominio individual. Por lo tanto, creemos que el artículo 41 debe flexibilizarse para posibilitar inversión de estos entes públicos en otros aspectos.

Dentro de este mismo título, en el artículo 45 se plantea otro problema. El Senado lo eliminó. La Cámara señaló que los reglamentos, las actas de acuerdos, la nómina de los miembros del comité de administración y sus direcciones, deben quedar depositados en la secretaría municipal, de manera

DISCUSIÓN SALA

que si hay un conflicto no se pierde esta documentación. A lo mejor, se pueden acumular demasiados antecedentes en algunas oficinas y hay que buscar un procedimiento más expedito, pero en alguna parte deben quedar, que no sea sólo en las directivas de los comités de administración, porque se pueden generar grandes conflictos, irregularidades y discontinuidades con la pérdida de la historia de un condominio. Por eso, la Cámara de Diputados insiste en su criterio, por lo que considera necesario que la Comisión Mixta analice esta materia.

En el artículo 46 se plantea el tema del cobro de los gastos comunes de servicios básicos.

La Cámara tuvo el criterio de mantener el carácter obligatorio de dichos gastos, los que debían distribuirse entre las distintas unidades del condominio, de acuerdo con la proporción de sus gastos comunes. Sin embargo, el Senado los deja sujeto a un convenio, lo cual, en muchos casos, puede dificultar la manera de imputar los gastos comunes a cada uno de los propietarios. Esto debe simplificarse para efectos de facilitar la administración.

El penúltimo tema se relaciona con las disposiciones generales, específicamente el artículo 53, que pretende aplicar esta iniciativa con efecto retroactivo a las unidades de copropietarios acogidos a la ley de propiedad horizontal.

En la Comisión tuvimos dudas respecto de la retroactividad de la ley, pero el debate posterior ha ido clarificando el alcance del texto propuesto en el artículo 53, que establece que se pueden acoger a esta ley, pero ciertas materias requieren unanimidad, al igual que en la ley vigente. Esa unanimidad persiste en la nueva iniciativa, como una manera de evitar el problema de la retroactividad.

Por lo tanto, en cuestiones como el cambio de destino, en la proporción que a cada uno le corresponde en los bienes de dominio común y en los gastos comunes, se requiere el acuerdo general.

En el resto de materias se aplicará esta iniciativa legal.

La Comisión la rechazó, a fin de precisar la redacción. Sin embargo, las conversaciones y el trabajo posterior con el Ministerio de la Vivienda nos han llevado a la convicción de que el artículo está bien y que sería conveniente aprobarlo.

Respecto de la disposición transitoria que la Comisión aprobó rechazar, con posterioridad se ha visto que refleja el espíritu tenido en vista.

El artículo transitorio del Senado, que recoge parte de otros artículos de la Cámara, define cómo los actuales condominios de viviendas sociales pueden acogerse a esta ley. Establece un concepto muy amplio para todos los que, en alguna forma, han sido construidos por el Estado más otros. Es un concepto que nos parece bien y no requiere ningún trámite.

Además, se faculta a los municipios para prestar asesoría contable, legal y técnica a quien la requiera y, eventualmente, aportar recursos para acogerse a la nueva ley.

Sin embargo, aquí no se incorpora lo que planteó la Cámara de Diputados en el artículo 43, inciso segundo, en relación con una mayor responsabilidad del

DISCUSIÓN SALA

municipio en la educación de los vecinos para acogerse a esta disposición, como asimismo en la promoción de su organización.

Respecto de los condominios de vivienda social, algunos de 20 ó 30 años, es necesario hacer todo un esfuerzo de educación y de promoción de la organización para regular la manera de administrar y convivir de manera más organizada.

Hay muchas experiencias que requieren de este esfuerzo municipal. Por eso, el artículo transitorio debe perfeccionarse en Comisión Mixta.

Es todo cuanto puedo informar.

Me he limitado a los aspectos que recomendamos, por discrepancias, que vayan a Comisión Mixta. No he reiterado las que acogemos. De lo contrario, el informe habría sido muy largo.

He dicho.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Representando el sentir de la Sala, expresamos nuestras felicitaciones al señor diputado por su informe.

Por tratarse de un proyecto que requiere quórum constitucional, es recomendable fijar una hora de votación. Sugiero que abramos una inscripción de inmediato, de palabra, y con los inscritos cerramos el debate para configurar la hora de votación.

¿Habría acuerdo?

Acordado.

Ruego a los señores diputados inscribirse.

Están inscritos los Diputados señores René Manuel García, Dupré, Elgueta, Letelier, don Felipe, y Letelier, don Juan Pablo.

Si le parece a la Sala se concederán cinco minutos a cada señor diputado.

¿Habría acuerdo?

Acordado.

Si le parece a la Sala, se votará a las 12.05 horas, más o menos.

¿Habría acuerdo?

Acordado.

Tiene la palabra el Ministro de Vivienda y Urbanismo, don Edmundo Hermosilla.

El señor **HERMOSILLA** (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, el proyecto de ley que hoy nos convoca ya en su tercer trámite constitucional tuvo su origen en un mensaje del Ejecutivo remitido el 8 de junio de 1995; la Cámara lo aprobó en su primer trámite constitucional el 14 de noviembre del mismo año, y el Senado lo aprobó en su segundo trámite constitucional el 27 de junio recién pasado.

La importancia de esta iniciativa radica en que reglamenta los condominios que, en la actualidad, constituyen una común forma de vivir en las ciudades, que afecta positiva o negativamente a una gran cantidad de chilenos, tanto de los sectores de más escasos recursos, como de los medios y altos. Por ello, consideramos su trámite y aprobación de vital importancia para una mejor calidad de vida urbana de los ciudadanos, en especial de las grandes ciudades.

DISCUSIÓN SALA

Durante su tramitación, ha tenido un importante número de modificaciones; sin embargo, nuestra opinión no ha alterado fundamentalmente sus objetivos iniciales, que son:

En primer lugar, contar con una legislación moderna, orgánica y flexible que norme las necesidades de las comunidades de copropietarios de edificios y viviendas y, al mismo tiempo, que todas las normas relativas a la copropiedad estén contenidas sólo en un texto legal.

En segundo lugar, responder a los requerimientos de la planificación urbana, contribuyendo a la formación de los espacios públicos consultados en los planes reguladores comunales.

En tercer lugar, flexibilizar la administración de los grandes conjuntos habitacionales que, en la práctica, presenta innumerables problemas, haciendo prácticamente inmanejable un determinado condominio o conjunto habitacional.

En cuarto lugar, hacer realidad el principio de autonomía de la voluntad; esto es, privilegiar siempre la posibilidad de que prime el acuerdo de los copropietarios sobre aquellos aspectos reglamentarios o de ley.

Y en quinto lugar, dictar un conjunto de normas especiales que aborden la realidad específica de las comunidades de viviendas sociales. El país ha observado que se han construido durante muchos años en el país y, cada día, presentan más situaciones que es necesario abordar y, por sobre todo, solucionar.

Hoy le corresponde a la Sala pronunciarse sobre las modificaciones introducidas por el Senado, las que se han analizado en conjunto con el Ejecutivo por vuestra Comisión de Vivienda -como ya lo señaló el diputado informante-. Incluso, hemos continuado el análisis con posterioridad a las aprobaciones o recomendaciones de la Comisión.

Quiero dejar testimonio y hacer un reconocimiento del Ejecutivo y del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por la forma en que se ha trabajado en la Comisión de Vivienda de la Cámara y por la profundidad y claridad con que ha relatado el diputado informante.

Por lo anterior, hemos concluido en que es necesario aprobar la mayoría de las modificaciones introducidas por el Senado, producto del natural proceso que implica un segundo estudio, como que, en algunos casos, ha resultado más adecuada la redacción propuesta. No obstante, persisten diferencias relacionadas específicamente con los artículos que a continuación señalaré, respecto de los cuales la Sala deberá pronunciarse, a fin de determinar si pasan a Comisión Mixta: el 1º, que aborda uno de los temas clave, básicamente respecto de las consecuencias que podría tener la aplicación de la futura ley respecto de terrenos sin proyectos de edificación; el 2º, que contiene definiciones que nos parece bueno analizar; el 4º, que trata los gastos comunes; el 6º, por el que la Cámara entregaba al administrador sólo el cobro de los gastos comunes y el Senado lo faculta para la determinación y distribución; los números 13, 14, 20, 22, 23 y el 24, en que este último trata sobre los aspectos que competen al administrador de los conjuntos y

DISCUSIÓN SALA

condominios; y aquellos relacionados con problemas de los conjuntos de viviendas sociales, como son los artículos 40, 41 y 45.

Respecto del artículo 46, parece indispensable volver al criterio de la Cámara de Diputados, en cuanto a que las empresas de servicios básicos estén obligadas a cobrar la proporción de gastos comunes conjuntamente con las cuentas individuales, para que se paguen en forma obligatoria y no voluntaria, como se planteó en el Senado. La verdad es que cuando un copropietario no paga su cuenta, afecta a la globalidad del conjunto. La idea de la Cámara de Diputados y del Ejecutivo es afectar sólo a aquel que no lo hace. Por lo tanto, nos parece indispensable resolverlo de esa forma.

También nos parece necesario someter a discusión el artículo transitorio, a fin de consignar la obligación de los municipios de participar en planes educativos y contribuir, efectivamente, a la solución de los problemas planteados en los condominios construidos con anterioridad a la vigencia de la nueva ley.

Por último, también concordamos con lo señalado por el Diputado informante, señor Montes, en cuanto a que el artículo 53, que la Comisión recomendó rechazar, se apruebe, por cuanto en una discusión posterior se estableció con mucha claridad que se excluyen materias relacionadas con el derecho de propiedad, específicamente con los derechos en los bienes comunes, la cuantificación de los gastos, el cambio de destino y los derechos de uso y goce exclusivo, que no se regirán por la nueva ley, salvo que los copropietarios deseen acogerse voluntariamente. Ésta es la opinión del Ejecutivo y concordamos ampliamente con los acuerdos de la Comisión de Vivienda, expresados por el Diputado informante, señor Montes, que recomiendan aprobación en algunos casos y, rechazo, en otros que merecen ser estudiados por la Comisión Mixta.

He dicho.

El señor **SOTA**.- Señor Presidente, ¿me permite hacer una consulta al señor Ministro?

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Tiene la palabra su Señoría.

El señor **SOTA**.- Los artículos que el señor Ministro nos propone rechazar es con el objeto de que vayan a Comisión Mixta. ¿Así debe entenderse?

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).-Tiene la palabra el señor Ministro de Vivienda.

El señor **HERMOSILLA** (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- La verdad es que sí, pero sugiero seguir la indicación de la Comisión de Vivienda, porque hay algunos artículos respecto de los cuales en el informe se recomienda su rechazo, pero, con posterioridad, a raíz de conversaciones sostenidas con diputados integrantes de ella, se estima ahora que deben ser aprobados.

DISCUSIÓN SALA

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- ¿Queda satisfecho, señor Sota?

Tiene la palabra su Señoría.

El señor **SOTA**.- De todas maneras, como los artículos serán sometidos a votación, para proceder en la forma que nos sugiere el Ministro, tendremos que votar en contra. Ésa es la aclaración que solicité.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Bien. Creo que no es del caso entrar en diálogos, señor diputado.

Tiene la palabra el Diputado señor René Manuel García, presidente de la Comisión de Vivienda.

El señor **GARCÍA** (don René).- Señor Presidente, para tranquilidad del Diputado señor Sota, le damos la seguridad de que el señor Montes, Diputado informante -que está a su lado-, le irá indicando los artículos que la Comisión acordó rechazar y aquellos que recomienda aprobar. Por lo tanto, le damos la absoluta garantía al señor diputado de que votará en la forma correcta.

Todos los miembros de la Comisión estamos de acuerdo, para su tranquilidad.

En realidad, después de evacuado el informe, lo que corresponde es hablar en general del proyecto. Lo que realmente pretende, es ordenar el sistema de los condominios que, hasta hoy, carecía de reglamentación. Cada uno hacía prácticamente lo que quería, lo que le daba en ganas.

Daré algunos ejemplos. Cuando aledaños a los condominios existían terrenos baldíos que eran ocupados para emplazar una feria libre, los copropietarios no tenían ninguna arma legal para sostener: "Esos terrenos son nuestros y nos molesta su ocupación".

Los administradores hacían lo que querían. Eran omnipotentes en sus funciones. Hoy, se está regulando también esta materia.

Otro problema era la determinación de los gastos comunes. A veces, una persona que se adjudicaba en un condominio 5, 6, 7 u 8 departamentos, no pagaba los gastos comunes que le correspondían en el prorratio. Se daban estas y otras situaciones que van en desmedro de la calidad de vida de las personas.

Cuando uno entrega alguna vivienda de un condominio, ha cumplido una parte importante. Eso no está en discusión. Pero, después hay que preocuparse de que los comuneros convivan en forma armónica. Ese aspecto es tanto o más importante que entregar la vivienda, ya que si los vecinos no se van a poner de acuerdo en cómo vivir, ni van a concordar en cómo pagar los gastos comunes ni en cómo administrar el condominio, no habrá tranquilidad, que es lo que todos esperan.

Por lo tanto, este proyecto que regula el sistema de los condominios, que tiene cinco títulos, 54 artículos permanentes y uno transitorio, no es para explicarlo en 2 ó 5 minutos, como lo estamos haciendo.

En consecuencia, como Comisión de Vivienda recomendamos considerar lo que ésta ha concordado con el Ministerio del ramo y sus asesores y rechazar los artículos 1º, 2º, 3º, 5º y 6º, de modo que la materia de que tratan sea

DISCUSIÓN SALA

regulada lo mejor posible en una Comisión Mixta y el proyecto llegue a feliz término, como es nuestro deseo.

Cabe agregar que se ha introducido el título IV, relativo a las viviendas sociales, que es sumamente importante porque esta materia, que no tenía ninguna reglamentación, también la tendrá gracias a esta iniciativa. O sea, estamos agrupando todo el espectro de las viviendas sociales para que queden bajo el régimen de condominio y copropiedad inmobiliaria.

Creemos que es un buen proyecto y esperamos que sea ley de la República lo más pronto posible, para así tener reglamentada la copropiedad inmobiliaria.

Por lo tanto, recomendamos que la Sala vote como ha propuesto el Diputado informante, señor Montes, y lo ha reiterado el señor Ministro.

He dicho.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Tiene la palabra el Diputado señor Dupré.

El señor **DUPRÉ**.- Señor Presidente, me parece que el proyecto -como se indicó en la discusión general- es un gran avance respecto del tema de la copropiedad inmobiliaria y de algunas dificultades sobre la materia que -como señaló el Diputado señor Montes- existen en diferentes sectores.

En primer lugar, quiero agradecer a la Comisión de Vivienda y al Ministerio del ramo que se haya incorporado al proyecto la moción que presenté a la Cámara en relación con los problemas de la copropiedad de "Villa Portales", de Estación Central, de modo tal de permitir su solución definitiva.

En segundo lugar, sin perjuicio del notable avance y de la solución de muchos problemas que son históricos, derivados de dificultades que vienen desde hace muchísimos años y que van a tener posibilidades de ser solucionados mediante el proyecto en debate, quiero hacer presente que es necesario ampliar el artículo transitorio porque no recoge la facultad taxativa, clara y concreta que deberían tener las municipalidades respecto de situaciones de transición que viven algunas poblaciones -reitero el caso de la "Villa Portales"- en materias tales como los medidores individuales de electricidad o los remarcadores individuales de agua potable o de gas, como me indica el Diputado señor René Manuel García. Al respecto, existen problemas muy graves, y la gente tiene la esperanza de que, una vez que el proyecto sea ley, dará solución a todos los que se han derivado por muchos años con motivo de una legislación ya obsoleta o por vacíos legales. Me parece muy importante que el articulado transitorio pase a Comisión Mixta y se amplíe, de modo que las municipalidades tengan facultades suficientes para solucionar los problemas que he planteado.

He dicho.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Tiene la palabra el Diputado señor Elgueta.

DISCUSIÓN SALA

El señor **ELGUETA.**- Señor Presidente, me referiré sólo a un punto, porque el proyecto está muy bien estudiado, es más moderno y se adecua a nuestra realidad. Sin embargo, quiero preguntar en qué norma aparece el porcentaje exclusivo de propiedad que tiene el dueño, pues, según el artículo 4º, cada propietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común.

¿Cuál es la medida, porcentaje, factor o común denominador para calcular esta proporción? ¿El valor comercial, el valor fiscal, la superficie?

La ley actual, cuando habla de la venta por piso, señala que el derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio; o sea, hay un criterio, que es el vigente.

Por su parte, el Senado señaló que debería ser la superficie de la respectiva unidad. Aquí me surge una duda, pues en las escrituras actuales siempre se fija una proporción, es decir, se expresa que la proporción que le corresponde en los bienes comunes es de tanto.

Supongamos que se haya fijado de acuerdo con el valor del departamento, conforme a la ley vigente. Desde que rija la nueva ley, esa proporción puede variar si se fija, por ejemplo, en relación con la superficie o metros cuadrados. Si con posterioridad se desea vender el departamento, los abogados del banco que examinen los títulos se encontrarán con que en la escritura se consignó una determinada proporción y que, de acuerdo con la nueva ley, resulta otra, por lo que variaría el monto del crédito.

Esto atentaría contra el derecho de propiedad, porque en aquellos casos en que el porcentaje favorezca al propietario, sin duda lo beneficia, pero disminuye el de los otros. Si ocurre la situación inversa, el efecto será pernicioso, pues los bancos no estarán dispuestos a prestarle el mismo dinero, pues tiene una proporción menor que la que aparece en la escritura.

Lo anterior tiene relación con otras disposiciones, porque los artículos 10 y 11 se refieren a los planos en que deberán singularizarse las unidades en que se divide un condominio. Después, el artículo 12 señala que las escrituras públicas y la inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales, deben contener el número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11; o sea, se está remitiendo al plano elaborado por la empresa constructora. En consecuencia, hay otra medida de la cual habría que tomar la debida proporción.

Se ha dicho que, en la práctica, la mayoría de los pisos altos, a pesar de contar con una misma superficie, tienen mayor valor. No es lo mismo vivir en el primero o segundo piso que en el vigésimo primero o en el trigésimo. De ahí la importancia del asunto, no sólo para la proporción de los gastos comunes, sino para determinar el auténtico derecho de propiedad.

El artículo 53 dispone que los copropietarios tendrán derecho a optar entre la antigua y la nueva ley. Si nada dicen en el plazo de un año, se presumirá de derecho que han optado por acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que regulará la nueva ley.

DISCUSIÓN SALA

En consecuencia, si hay silencio en la ley, podrían presentarse estas dudas e, incluso, las contradicciones que he señalado. Como el artículo 4º, que impugné, pasará a la Comisión Mixta, espero que los señores diputados que la integren resuelvan este problema.

He dicho.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Tiene la palabra el Ministro.

El señor **HERMOSILLA** (Ministro de Vivienda y Urbanismo).- Señor Presidente, por todas las razones aducidas por el Diputado señor Elgueta, la Comisión recomendó pasar el proyecto a Comisión Mixta. Así lo señaló el diputado informante y nosotros, como Ejecutivo, concordamos, porque, efectivamente, para algunas cosas se toma como proporción el avalúo y, para otras, la superficie.

Respecto del artículo 53, lo que plantea el Diputado señor Elgueta no es lo que la Comisión aprobó. Eso se retiró y se planteó otra alternativa para no afectar el derecho de propiedad. Se excluyen cuatro temas, a los cuales me referí en mi intervención.

En cuanto a lo precisado por el Diputado señor Dupré, que es un aspecto de fondo y muy importante para regularizar situaciones existentes, me permitiré leer el primer inciso del artículo transitorio, que señala textualmente "que los conjuntos de viviendas sociales preexistentes calificadas como viviendas sociales, de acuerdo con los decretos leyes Nos. 1088, 2552 y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley".

Dentro de eso caben todas las situaciones, como la de "Villa Portales", mencionadas por el señor Dupré. Incluso, el mismo señor diputado presentó un proyecto sobre la materia, cuyo espíritu y los instrumentos que en él se plantean recogimos, con el objeto de que los municipios, los gobiernos regionales y el Serviu regularicen situaciones como la de "Villa Portales", "Villa Japón" y otras, adscribiéndolas al Título IV, sobre condominio de viviendas sociales.

Por lo tanto, el artículo transitorio nace de la iniciativa que el Diputado señor Dupré tuvo al respecto.

He dicho.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Tiene la palabra el Diputado señor Montes.

El señor **MONTES**.- Señor Presidente, lo planteado por el Diputado señor Elgueta es muy relevante.

Sin embargo, el inciso tercero del artículo 3º señala que es el avalúo fiscal de las diversas unidades lo que determina los derechos respecto de los bienes comunes. Se mantiene ahí el criterio del avalúo fiscal.

DISCUSIÓN SALA

La inconsistencia estaba en que la proporción de los gastos comunes se determinaba de acuerdo con la superficie. Eso es lo que se busca resolver. Como bien ha dicho el Ministro, el artículo 53 establece que se requiere la unanimidad de los copropietarios para alterar la proporción de los derechos sobre los bienes de dominio común y la proporción sobre los gastos comunes. A nuestro juicio, lo inconsistente proviene de que el artículo 4º incorpora la variable superficie, que no necesariamente es coherente con el avalúo y, en muchos casos, no refleja la real implicancia de gastos. Además, está la idea de dejar abierta la posibilidad de que el reglamento especifique, de acuerdo con la diversidad de condominios. He dicho.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Cerrado el debate. Se va a llamar a los señores diputados por cinco minutos. Se suspende la sesión.

-Transcurrido el tiempo de suspensión:

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Continúa la sesión. Solicito el acuerdo de la Sala para proceder sobre la base del informe entregado por el Presidente de la Comisión, que propone rechazar 16 disposiciones del proyecto; es decir, votar en bloque los artículos 1º, 2º N°s 1, 3, 4 y 5; 4º, 6º, 13, 14, 20, 22, 23, 24, 40, 41, 45, 46 y artículo transitorio. Acordado. Si le parece a la Sala, se darán por aprobados por la unanimidad de los más de 70 diputados de los 119 en ejercicio, los artículos no comprendidos en este listado. Aprobados. Si le parece a la Sala, se rechazarán por la unanimidad de los más de 70 diputados de los 119 en ejercicio, las 16 disposiciones mencionadas, las que, recogiendo la opinión de la Comisión técnica, serían enviadas a Comisión Mixta. Rechazadas. Despachado el proyecto. Propongo integrar la Comisión Mixta encargada de resolver las discrepancias suscitadas durante la tramitación del proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria por los Diputados señores José Makluf, Gutenberg Martínez, René Manuel García, Víctor Pérez y Carlos Montes. Acordado.

OFICIO RECHAZO MODIFICACIONES

3.3. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora

Se rechazan modificaciones de Cámara Revisora. Fecha 16 de julio, 1997. Cuenta en Sesión 18, Legislatura 335.Senado.

Oficio N° 1582
VALPARAISO, 16 de julio de 1997

A S. E. EL
PRESIDENTE
DEL
H. SENADO

La Cámara de Diputados, en sesión de esta fecha, ha tenido a bien prestar su aprobación a las enmiendas introducidas por ese H. Senado al proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria, con excepción de las siguientes, que ha rechazado:

Las que inciden en los artículos 1°; 2° -números 1, 3, 4 y 5-; 4°; 6°; 13; 14; 20; 22; 23; 24; 40; 41; 45; 46, y transitorio, nuevo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 68 de la Constitución Política de la República, esta Corporación acordó designar a los señores Diputados que se señalan para que la representen en la Comisión Mixta que debe formarse:

- don RENE MANUEL GARCIA GARCIA
- don JOSE MAKLUF CAMPOS
- don GUTENBERG MARTINEZ OCAMICA
 - don CARLOS MONTES CISTERNAS
- don VICTOR PEREZ VARELA

OFICIO RECHAZO MODIFICACIONES

Me permito hacer presente a V.E. que las enmiendas recaídas en los artículos 31, 32 y 35, nuevo, fueron aprobadas por los más de 70 señores Diputados presentes, de 119 en ejercicio, dándose cumplimiento a lo preceptuado en el inciso segundo del artículo 63 de la Constitución Política de la República.

Lo que tengo a honra decir a V.E., en respuesta a vuestro oficio N° 11.181, de 27 de junio de 1997.

Acompaño la totalidad de los antecedentes.

Dios guarde a V.E.

GUTENBERG MARTINEZ OCAMICA
Presidente de la Cámara de Diputados

CARLOS LOYOLA OPAZO
Secretario de la Cámara de Diputados

INFORME COMISIÓN MIXTA

4. Trámite Comisión Mixta: Senado-Cámara de Diputados

4.1. Informe Comisión Mixta

Senado – Cámara de Diputados. Fecha 18 de agosto, 1997. Cuenta en Sesión 33, Legislatura 335.

BOLETIN N° 1627-14

INFORME DE LA COMISION MIXTA encargada de proponer la forma y modo de superar las discrepancias producidas entre el Senado y la Cámara de Diputados respecto del proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria.

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS,

HONORABLE SENADO:

La Comisión Mixta constituida en conformidad a lo dispuesto por el artículo 68 de la Constitución Política, tiene el honor de proponeros la forma y modo de resolver las divergencias surgidas entre la Cámara de Diputados y el Senado, durante la tramitación del proyecto de ley individualizado en el rubro.

Cabe señalar que S.E. el Presidente de la República ha hecho presente la urgencia para el despacho de esta iniciativa, con calificación de "simple", en todos sus trámites.

La H. Cámara de Diputados, en sesión de fecha 16 de julio de 1997, designó como integrantes de la Comisión Mixta a los Honorables Diputados señores René Manuel García García, José Makluf Campos, Gutemberg Martínez Ocamica, Carlos Montes Cisternas y Víctor Pérez Varela.

El Senado, por su parte, en sesión de fecha 17 de julio de 1996, designó como miembros de dicha Comisión Mixta a los HH. Senadores que integran la Comisión de Vivienda y Urbanismo.

Previa citación del señor Presidente del Senado, la Comisión Mixta se constituyó el día 5 de agosto de 1997, con la asistencia de sus miembros, Honorables Senadores señores Manuel Antonio Matta Aragay,

INFORME COMISIÓN MIXTA

Miguel Otero Lathrop y Mario Ríos Santander, y Honorables Diputados señores Gutemberg Martínez Ocamica, Carlos Montes Cisternas y Víctor Pérez Varela. En la oportunidad indicada, por unanimidad eligió como Presidente al Honorable Senador señor Mario Ríos Santander, quien lo era también a esa fecha de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, y se abocó, de inmediato, al cumplimiento de su cometido.

A una de las sesiones que celebró la Comisión Mixta concurrieron, asimismo, especialmente invitados, el señor José Manuel Cortínez, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo; la señora Mirna Jugovic, Jefa de la División Jurídica de esa Secretaría de Estado y la señora Jeannette Tapia, asesora jurídica de dicho Ministerio.

- - -

Es dable dejar constancia de que el inciso tercero del artículo 14 y los artículos 41 y transitorio, inciso segundo, del proyecto, -que se modifican en virtud de la proposición de esta Comisión- deben ser aprobados, el primero como norma de quórum calificado, y los otros como disposiciones orgánicas constitucionales, de conformidad a lo dispuesto en los incisos tercero y segundo del artículo 63 de la Constitución Política de la República.

- - -

A continuación, se efectúa una relación de las diferencias suscitadas entre ambas Corporaciones durante la tramitación de la iniciativa, así como de los acuerdos adoptados a su respecto.

Cabe hacer presente que las diferencias dicen relación con los artículos 1°; 2° -números 1, 3, 4 y 5-; 4°; 6°; 13; 14; 20; 22; 23; 24; 40; 41; 45; 46, del texto aprobado por la H. Cámara de Diputados, ya que las modificaciones propuestas para ellos por el Senado fueron rechazadas, y con el artículo transitorio, nuevo, propuesto por el Senado, también rechazado por esa H. Cámara.

Es dable dejar constancia, además, que previo a la discusión de las diferencias suscitadas entre ambas Cámaras, los representantes del Ejecutivo presentes en la sesión entregaron una proposición que involucra todas las divergencias suscitadas y que se detallará en la oportunidad que corresponda.

Artículo 1°

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó un artículo 1° del siguiente tenor:

"Artículo 1°.- Podrán acogerse al régimen de copropiedad

INFORME COMISIÓN MIXTA

inmobiliaria para constituir condominios las construcciones o los terrenos, con construcciones o con proyecto de construcción, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones, que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley, con objeto de que las diversas unidades que los integran puedan pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios, manteniendo algunos bienes en el dominio común de todos ellos."

El Senado, en segundo trámite constitucional, reemplazó el artículo 1° por el que se indica a continuación:

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

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

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

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó la sustitución planteada para este artículo por el Senado.

Los representantes del Ejecutivo propusieron el siguiente texto para el artículo 1°, como forma y modo de solucionar la controversia producida:

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

INFORME COMISIÓN MIXTA

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

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

El señor Subsecretario de Vivienda y Urbanismo explicó que la proposición recién transcrita agrega, al texto aprobado por el Senado, la idea contenida en el proyecto aprobado por la Cámara de Diputados consistente en que para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria los terrenos deben contar con construcciones o proyectos de construcción aprobados.

Puesta en votación la proposición, el artículo 1° planteado por el Ejecutivo fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 2°

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó un artículo 2° del tenor siguiente:

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

1. Condominios: a) en altura, las construcciones divididas en unidades emplazadas en un terreno de dominio común, y b) en extensión, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos. No podrán coexistir condominios en altura y condominios en extensión.

2. Unidad: cada una de las partes en que se divide un condominio, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales y otros, y cada uno de los sitios que se consideren para constituir sobre ellos dominio exclusivo.

INFORME COMISIÓN MIXTA

3. Bienes de dominio común de carácter legal:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como los terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal, y

c) Los que estén destinados al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios.

4. Bienes de dominio común de carácter convencional: aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen usar o disfrutar en común, siempre que no sean de aquellos a que se refiere el número 3 precedente.

5. Bienes de dominio común de uso y goce exclusivo: los asignados expresamente en tal carácter a uno o más copropietarios.

6. Gastos comunes ordinarios: los gastos de administración, de mantención, de reparación y de uso o consumo del condominio.

7. Gastos de administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan.

8. Gastos de mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos.

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

10. Gastos de uso o consumo: los correspondientes a los

INFORME COMISIÓN MIXTA

servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros de igual naturaleza.

11. Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

12. Interesados: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes."

El Senado, en segundo trámite constitucional, reemplazó, entre otros, los números 1, 3, 4 y 5 del artículo 2º, por los que se indican a continuación:

Nº 1

Lo reemplazó por el siguiente:

"1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o sin ellas, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos."

Nºs 3, 4 y 5

Los sustituyó por el siguiente:

"3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

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

INFORME COMISIÓN MIXTA

circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquéllas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

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

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

La H. Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó el reemplazo de los números 1, 3, 4 y 5 del artículo 2°, recién descritos.

Los representantes del Ejecutivo presentaron el siguiente texto para el número 1.- a la Comisión Mixta, como forma y modo de solucionar la controversia, indicando que es concordante con lo propuesto para el artículo 1° recién aprobado:

"1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.”.

Puesta en votación la proposición recién referida, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

En relación con los números 3, 4 y 5, reemplazados por el número 3.- del Senado, los representantes del Ejecutivo, como forma y modo de solucionar la controversia, propusieron el siguiente texto a la Comisión Mixta:

"3.- Bienes de dominio común:

INFORME COMISIÓN MIXTA

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquéllos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquéllas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con unidades de un condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

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

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

Los representantes del Ejecutivo hicieron presente que la inclusión de una nueva letra, que introduce otra categoría de bienes comunes, permite solucionar problemas de origen práctico que se presentan en muchos condominios en relación con los terrenos o espacios de dominio común que colindan con alguna unidad.

Añadieron que se estimó que había que hacer una diferenciación, segregando esta clase de bienes en la letra c), lo que obedece a que en el artículo 13 se hace referencia a bienes de este tipo señalando que se pueden dar en uso y goce exclusivo, pero no enajenar, salvo que en algún momento pierdan la calidad de comunes.

El H. Senador señor Otero, sin perjuicio de concordar con la idea contenida en la proposición, sugirió reemplazar la expresión "colindantes con unidades de un condominio" que figura en la letra c), por " colindantes con una unidad del condominio".

Puesta en votación la proposición para el número 3.- del artículo 2º, fue aprobada, recogiendo la sugerencia del H. Senador señor

INFORME COMISIÓN MIXTA

Otero, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 4°

La H. Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 4°:

"Artículo 4°.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común.

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

Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, sin perjuicio de la obligación de concurrir a los gastos comunes que impone el inciso primero precedente, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos inherentes a éstos serán sólo de cargo de los copropietarios del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal o a la superficie de la respectiva unidad, según determine el reglamento de copropiedad.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio constituido en mora y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso."

El Senado, en segundo trámite constitucional, efectuó las siguientes enmiendas a este artículo 4°:

Reemplazó su inciso primero por el siguiente:

"La proporción en que cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, se determinará en el reglamento de copropiedad, atendándose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad."

INFORME COMISIÓN MIXTA

Sustituyó su inciso tercero, por el siguiente:

"Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en la proporción que determine el reglamento de copropiedad, atendiéndose para fijarla a la superficie de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente."

Suprimió, en su inciso cuarto, la expresión "constituido en mora".

Agregó, como inciso final, el siguiente:

"Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio."

La H. Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó las enmiendas introducidas al artículo 4°.

Los representantes del Ejecutivo, como forma y modo de solucionar la controversia respecto de este precepto, sugirieron la aprobación del siguiente texto para los tres primeros incisos del artículo 4°:

"Artículo 4°.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

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

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

INFORME COMISIÓN MIXTA

copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio que impone el inciso primero precedente."

Puesta en votación esta proposición, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Posteriormente, y puestos en votación los dos últimos incisos del artículo 4º, ellos fueron aprobados con el texto despachado por el Senado. La aprobación se efectuó por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Cooper, don Alberto; Ríos, don Mario; y Ruiz-Esquide, don Mariano, y HH. Diputados señores García, don René Manuel; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 6º

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 6º:

"Artículo 6º.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio. En el aviso de cobro correspondiente, deberá hacerse constar el derecho del respectivo copropietario en los bienes de dominio común de carácter legal o convencional, como asimismo la proporción en que deba contribuir a los gastos comunes.

El administrador podrá confeccionar presupuestos estimativos mensuales de gastos comunes por períodos anticipados y formular su cobro para su pago mensual anticipado, debiendo efectuar la correspondiente liquidación al término del siguiente período mensual, en relación con los gastos efectivamente producidos en el mes a que correspondió el cobro y a los pagos efectuados a cuenta de éstos."

El Senado, en segundo trámite constitucional, efectuó las siguientes modificaciones al artículo 6º, recién transcrito:

Sustituyó su inciso primero, por el siguiente:

"Artículo 6º.- La determinación, distribución y cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes."

INFORME COMISIÓN MIXTA

Reemplazó su inciso segundo, por el siguiente:

"El administrador, si así lo establece el reglamento, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los gastos efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración."

Agregó el siguiente inciso tercero, nuevo:

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

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó las modificaciones efectuadas.

Los representantes del Ejecutivo hicieron presente que la modificación introducida por el Senado deja entregada al administrador la determinación de los gastos comunes, y expresaron que les parece mejor considerar la filosofía que inspira el texto aprobado por la Cámara de Diputados, que no otorga al administrador tal atribución -en atención a que el administrador, que es quien gasta, no debería ser el que determinara los gastos y distribuyera los ingresos-, incorporando al mismo algunas de las modificaciones introducidas por el Senado.

Propusieron al efecto un artículo 6° del tenor siguiente:

"Artículo 6°.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador, si así lo establece el reglamento de copropiedad, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo,

INFORME COMISIÓN MIXTA

se le notificarán personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes."

Puesta en votación la proposición para el artículo 6° fue aprobada, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 13

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 13:

"Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común de carácter legal o convencional, siempre que los emplee según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Sólo la asamblea de copropietarios podrá acordar efectuar construcciones o alteraciones en bienes comunes y cambiar su destino, cumpliendo con las normas vigentes en la materia.

No podrán dejar de ser de dominio común los bienes de dominio común de carácter legal a que se refieren las letras a) y b) del N° 3 del artículo 2°.

Sólo podrán enajenarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del N° 3 del artículo 2°, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando dejen de tener las características señaladas en dichas letras por circunstancias sobrevinientes, y los bienes de dominio común a que se refiere el N° 4 del artículo 2°.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios los bienes de dominio común mencionados en el inciso precedente. El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de esos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con permiso de la Dirección de Obras Municipales y acuerdo de la asamblea. Serán de cargo del titular de estos derechos los gastos de mantención y conservación de dichos bienes. Asimismo, éste podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por el uso y goce exclusivos, de acuerdo con lo que se señale en el reglamento de copropiedad. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva."

El Senado, en segundo trámite constitucional, reemplazó el artículo 13 por el que se indica a continuación:

INFORME COMISIÓN MIXTA

"Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el Reglamento y a falta de disposición, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del número 3 del artículo 2º. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales."

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó la sustitución efectuada.

Los representantes del Ejecutivo propusieron la aprobación de un artículo con el texto que se indicará a continuación, como forma y modo de resolver la controversia, haciendo presente que en él se encuentran consideradas las modificaciones ya introducidas por la Comisión al número 3.- del artículo 2º:

"Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

INFORME COMISIÓN MIXTA

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b). El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales."

Puesta en votación la proposición del Ejecutivo para el artículo 13, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 14

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 14:

"Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común."

El Senado, en segundo trámite constitucional, le agregó los siguientes incisos, nuevos:

"No podrán dejar de ser de dominio común aquéllos a que se refieren las letras a) y b) del número 3 del artículo 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse los bienes de dominio común a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º,

INFORME COMISIÓN MIXTA

como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b), y los bienes de dominio común a que se refiere la letra d) del número 3 del artículo 2º, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios.

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

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

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó las agregaciones efectuadas.

Los representantes del Ejecutivo, como forma y modo de resolver la controversia, sugirieron aprobar un artículo 14 del tenor que se indicará en seguida, haciendo presente que el texto propuesto corresponde en lo substancial al que despachó el Senado, al que se le han efectuado algunas adecuaciones de redacción y de referencias numéricas.

"Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

No podrán dejar de ser de dominio común aquéllos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la Asamblea, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c).

A los actos y contratos a que se refiere el inciso anterior, comparecerá el administrador, si lo hubiere, y el Presidente del Comité de Administración, en representación de la Asamblea de Copropietarios. Los

INFORME COMISIÓN MIXTA

recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva.

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

Puesta en votación la proposición del Ejecutivo para el artículo 14, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Sin perjuicio de lo anterior, el H. Diputado señor Carlos Montes planteó la situación de aquellos bienes comunes que acceden a alguna unidad y que, por la redacción dada al articulado, no podrían ser jamás enajenados al copropietario de la unidad a la que acceden. Hizo presente que se dejaría sin resolver innumerables casos que se dan hoy en la práctica, en que muchas personas han "ocupado" de hecho el antejardín de su departamento o algún pequeño patio posterior, e incluso los han cerrado, pero nunca podrían llegar a ser propietarias de los mismos, dada la redacción actual del precepto.

Como una manera de resolver el problema descrito anteriormente la Comisión Mixta acordó agregar, al final del inciso tercero, la siguiente frase: "No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aún cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3.- del artículo 2º, sólo en favor de los copropietarios colindantes."

El acuerdo se adoptó por la mayoría de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio y Otero, don Miguel, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor. Se pronunció en contra el H. Senador señor Mario Ríos.

Se hizo expresa declaración de que la norma requiere ser aprobada como ley de quórum calificado, ya que al establecer limitaciones para la adquisición del dominio, se encuentra incluida en la hipótesis indicada por el inciso segundo del N° 23º del artículo 19 de la Constitución Política de la República.

Artículo 20

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 20:

INFORME COMISIÓN MIXTA

"Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios que tengan la calidad de interesados podrán concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada interesado tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de interesado se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces."

El Senado, en segundo trámite constitucional, efectuó las siguientes enmiendas a este artículo 20:

Reemplazó, en su inciso segundo, la oración "Sólo los copropietarios que tengan la calidad de interesados podrán concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten." por la siguiente: "Sólo los copropietarios hábiles serán considerados para determinar las asistencias a las asambleas y sólo ellos podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad.", y la palabra "interesado" por "copropietario hábil".

Sustituyó, en su inciso tercero, la palabra "interesado" por "copropietario hábil".

Agregó los siguientes incisos cuarto, quinto y sexto, nuevos:

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

De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea

INFORME COMISIÓN MIXTA

designe.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración."

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó las enmiendas efectuadas.

Los representantes del Ejecutivo, como forma y modo de solucionar la controversia, propusieron la aprobación de un artículo 20 del siguiente tenor:

"Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciera uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

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

De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un

INFORME COMISIÓN MIXTA

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

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración."

Puesta en votación la proposición para el artículo 20, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 22

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 22:

"Artículo 22.- Todo condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios y su nombramiento deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración, en su caso. Copia autorizada de esta acta deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio. El administrador no podrá integrar el Comité de Administración, si lo hubiere.

El administrador deberá rendir la fianza o garantía que exija la asamblea de copropietarios y, si fuere persona natural, ser mayor de edad, capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes. La asamblea podrá, en todo caso, eximir al administrador de la obligación de rendir fianza o garantía.

Las personas jurídicas deberán tener, entre sus objetivos, la administración de condominios.

El administrador se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea y podrá ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma."

INFORME COMISIÓN MIXTA

El Senado, en segundo trámite constitucional, le efectuó las siguientes modificaciones:

Intercaló, en su inciso primero, a continuación de la frase inicial "Todo condominio será administrado", la oración "con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo,", precedida de una coma (,), y ha suprimido la expresión final ", si lo hubiere".

Eliminó los incisos segundo y tercero.

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó las enmiendas efectuadas.

Los representantes del Ejecutivo propusieron aprobar el siguiente artículo 22, como forma y modo de solucionar la controversia:

"Artículo 22.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración. El nombramiento del administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

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

Puesta en votación esta proposición fue aprobada, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Posteriormente de esta aprobación y como una manera de concordar las disposiciones de la ley con la aprobación de la proposición anterior, procurando solucionar eventuales interpretaciones que pudieran existir respecto de algunas disposiciones del proyecto, como por ejemplo, los artículos 17 inciso sexto, 18 inciso primero, 27 inciso primero y 33 letra b), que se refieren a actuaciones conjuntas del Presidente del Comité de Administración y del administrador, la Comisión Mixta aprobó intercalar en el primer inciso del artículo 22, a continuación de la expresión "Comité de Administración", la primera vez

INFORME COMISIÓN MIXTA

que aparece, la siguiente oración: ", por lo que las referencias que en esta ley se hacen al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere". Dicho acuerdo se adoptó con los votos de los HH. Senadores señores Cooper, don Alberto; Ríos, don Mario; y Ruiz-Esquide, don Mariano, y de los HH. Diputados señores García, don René Manuel; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 23

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 23:

"Artículo 23.- Corresponderá al administrador cuidar y vigilar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad. Le corresponderán, asimismo, las funciones y facultades que se establezcan en el reglamento de esta ley, en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios.

El administrador deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro o una cuenta de aquellas a que se refiere la ley N° 19.281, exclusiva del condominio, sobre la que podrá girar, sin perjuicio de que la asamblea acuerde que un miembro del Comité de Administración firme conjuntamente con aquél. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, si lo hubiere, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente."

El Senado, en segundo trámite constitucional, efectuó las siguientes enmiendas en la norma en debate:

INFORME COMISIÓN MIXTA

Suprimió, en su inciso primero, la expresión "y vigilar".

Eliminó, en su inciso segundo, la frase "o una cuenta de aquéllas a que se refiere la ley N° 19.281" y la expresión "si lo hubiere,".

Intercaló, en su inciso tercero, a continuación de la locución "la asamblea de copropietarios", la frase "o el Comité de Administración".

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó las enmiendas efectuadas.

Los representantes del Ejecutivo, como forma y modo de solucionar la controversia, sugirieron aprobar el siguiente texto para el artículo 23:

"Artículo 23.- Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como, cuidar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea serán funciones del administrador las señaladas en esta ley y su reglamento.

Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y,

INFORME COMISIÓN MIXTA

además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente."

Puesta en votación la proposición para el artículo 23 fue aprobada, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 24

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 24:

"Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento de administrador, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

En caso de desacuerdo o negligencia para designar administrador, éste será designado por el tribunal, a petición de cualquiera de los copropietarios. Se procederá, en este caso, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil. A las resoluciones que se dicten en esta gestión serán aplicables las normas del Título III de la ley N° 18.287, sobre procedimiento ante los juzgados de policía local."

El Senado, en segundo trámite constitucional, le introdujo la siguiente modificación:

Suprimió, en su inciso segundo, sus dos últimas oraciones que comienzan con las palabras "Se procederá" y terminan con "juzgados de policía local."

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó la modificación efectuada.

Los representantes del Ejecutivo propusieron la siguiente redacción para el artículo 24, como forma y modo de solucionar la controversia:

"Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación."

Puesta en votación la proposición para el artículo 24 fue aprobada, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta,

INFORME COMISIÓN MIXTA

HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 40

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 40:

"Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no sea superior a 400 unidades de fomento.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

En el caso de los condominios de viviendas sociales preexistentes, se establece un avalúo fiscal del Servicio de Impuestos Internos de hasta 400 unidades de fomento."

El Senado, en segundo trámite constitucional, suprimió el inciso tercero del artículo 40, recién transcrito.

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó la supresión efectuada.

Los representantes del Ejecutivo, como forma y modo de resolver la divergencia producida, propusieron la siguiente redacción para el artículo 40:

"Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.

INFORME COMISIÓN MIXTA

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluaré conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones."

Puesta en votación esta proposición fue aprobada, por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 41

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 41:

"Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán invertir recursos en condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, con los siguientes objetos:

a) En bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 44, y

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo."

El Senado, en segundo trámite constitucional, le introdujo las siguientes enmiendas:

Sustituyó, en su encabezamiento, las frases "invertir recursos en condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios, con los siguientes objetos:" por "destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios."

INFORME COMISIÓN MIXTA

Intercaló, en punto aparte, antes de las letras de este artículo, la siguiente oración:

"Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:".

Reemplazó, en la letra b), el guarismo "44" por "43".

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó las enmiendas efectuadas.

Los representantes del Ejecutivo, como forma y modo de resolver la controversia, propusieron a la Comisión Mixta un artículo 41 del siguiente tenor:

"Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 45;

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo; y

d) En otros objetos que señale el reglamento de esta ley."

Los representantes del Ejecutivo hicieron presente a la Comisión Mixta que esta norma es similar a una indicación presentada por S.E. el Presidente de la República durante la tramitación de la iniciativa en la Cámara de Diputados, cuyo objetivo era ayudar a que existiera una buena gestión en los condominios de viviendas sociales.

El H. Senador señor Otero manifestó dudas sobre la constitucionalidad del precepto, dado que la facultad reglamentaria del Presidente de la República dice relación sólo con aquellos asuntos que no sean materia de ley, y tanto los gastos como la disposición de los fondos deben ser

INFORME COMISIÓN MIXTA

aprobados por ley, razón por la cual indicó que quería estudiar con mayor detenimiento el tema, solicitando dividir la votación, en el sentido de votar el encabezamiento del artículo y sus letras a), b) y c) con el texto de la proposición del Ejecutivo, y posteriormente su literal d).

Puesta en votación la proposición para el artículo 41, en la forma planteada por el H. Senador señor Otero, fue aprobado el encabezamiento del precepto y las letras a), b) y c), con modificaciones de referencia del articulado, con los votos a favor de los HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio y Otero, don Miguel, y de los HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor. Se pronunció en contra el H. Senador señor Ríos, don Mario.

En relación con la letra d), el H. Diputado señor Martínez sugirió acotar su redacción en el sentido siguiente: "d) en instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes."

Puesta en votación la anterior proposición, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio, Otero, don Miguel, y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 45

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 45:

"Artículo 45.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos y la nómina de los miembros de los Comités de Administración, si los hubiere, y sus direcciones deberán ser registradas en las respectivas secretarías municipales."

El Senado, en segundo trámite constitucional, suprimió el artículo 45.

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó la supresión efectuada.

Los representantes del Ejecutivo propusieron un artículo 45 del siguiente tenor, como forma y modo de resolver la controversia:

"Artículo 45.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de

INFORME COMISIÓN MIXTA

estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comités de Administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia."

La proposición del Ejecutivo para el artículo 45 fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Artículo 46

(Artículo 44 en el texto del Senado)

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó el siguiente artículo 46:

"Artículo 46.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y gas, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de las instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º."

El Senado, en segundo trámite constitucional, lo sustituyó por el siguiente:

"Artículo 44.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, podrán convenir con la administración de éste que se cobre, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del servicio respectivo. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º."

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó la sustitución efectuada.

INFORME COMISIÓN MIXTA

Los representantes del Ejecutivo, como forma y modo de solucionar la controversia, propusieron el siguiente texto para el citado artículo:

"Artículo --- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º."

Puesta en votación esta proposición, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión Mixta, HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio; Otero, don Miguel y Ríos, don Mario, y HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor.

Disposición transitoria

El Senado, en segundo trámite constitucional, agregó el siguiente artículo transitorio, nuevo:

"Artículo transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N°s. 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38, las municipalidades podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza."

La Cámara de Diputados, en tercer trámite constitucional, rechazó la agregación del artículo transitorio nuevo, recién transcrito.

Los representantes del Ejecutivo, como forma y modo de resolver la controversia, propusieron aprobar el siguiente artículo transitorio:

"Artículo transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de

INFORME COMISIÓN MIXTA

acuerdo con los decretos leyes N°s. 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

Las Municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza."

Puesta en votación la antedicha proposición fue aprobada, con los votos a favor de los HH. Senadores señores Matta, don Manuel Antonio y Ríos, don Mario, y de los HH. Diputados señores Martínez, don Gutemberg; Montes, don Carlos y Pérez, don Víctor. Se abstuvo el H. Senador señor Otero, don Miguel. Además, la Comisión Mixta acordó dejar constancia de que el inciso segundo del artículo transitorio debe ser aprobado en el carácter de ley orgánica constitucional.

- - -

En mérito de las consideraciones precedentemente expuestas y de los acuerdos adoptados, vuestra Comisión Mixta tiene el honor de efectuaros la siguiente proposición, como forma y modo de resolver las diferencias suscitadas entre ambas ramas del Congreso Nacional:

Artículo 1º

Contemplar para este artículo el siguiente texto:

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

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que

INFORME COMISIÓN MIXTA

consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

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

Artículo 2º**Número 1**

Consultar para este número el siguiente texto:

"1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos."

Números 3, 4 y 5**(Número 3 en el texto del Senado)**

Considerar para este número la siguiente redacción:

"3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

INFORME COMISIÓN MIXTA

b) Aquéllos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquéllas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

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

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

Artículo 4°

Consultar como tal el siguiente:

"Artículo 4°.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

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

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

La obligación del propietario de una unidad por los gastos

INFORME COMISIÓN MIXTA

comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio."

Artículo 6°

Contemplanlo con el siguiente texto:

"Artículo 6º.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador, si así lo establece el reglamento de copropiedad, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

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

Artículo 13

Contemplan éste con el siguiente texto:

"Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios,

INFORME COMISIÓN MIXTA

cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b). El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales."

Artículo 14

Consultar como tal el siguiente:

"Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

No podrán dejar de ser de dominio común aquéllos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aún cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

INFORME COMISIÓN MIXTA

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

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

Artículo 20

Considerarlo con el siguiente texto:

"Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

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

De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe

INFORME COMISIÓN MIXTA

y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración."

Artículo 22

Contemplar éste con el siguiente texto:

"Artículo 22.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere. El nombramiento del administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

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

Artículo 23

Consultar como tal el siguiente:

"Artículo 23.- Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como, cuidar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y

INFORME COMISIÓN MIXTA

pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las señaladas en esta ley y su reglamento.

Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente."

Artículo 24

Contemplarlo con el siguiente texto:

"Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación."

Artículo 40

Consultar el siguiente texto para este artículo:

"Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director

INFORME COMISIÓN MIXTA

de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones."

Artículo 41

Considerarlo con la siguiente redacción:

"Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 44;

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo; y

d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes."

Artículo 45**(Artículo suprimido en el texto del Senado)**

Contemplanlo con el siguiente texto y numeración:

"Artículo 44.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y

INFORME COMISIÓN MIXTA

la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia."

Artículo 46**(Artículo 44 en el texto del Senado)**

Considerarlo con el siguiente texto y numeración:

"Artículo 45.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º."

Artículo transitorio

Contemplantarlo con la siguiente redacción:

"Artículo transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

Las Municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza."

INFORME COMISIÓN MIXTA

- - -

Es dable señalar, además, que como consecuencia de los acuerdos de la Comisión Mixta respecto de los preceptos en discrepancia, es necesario efectuar una adecuación formal en el artículo 7º, que no fue objeto de divergencia, norma en la que debe reemplazarse la referencia al inciso segundo del artículo 23 por otra al inciso tercero del mismo precepto.

- - -

A título meramente informativo, cabe hacer presente que, con la proposición de la Comisión Mixta incorporada, el texto de la iniciativa queda como sigue:

PROYECTO DE LEY

"TITULO I

DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

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

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

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

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

INFORME COMISIÓN MIXTA

1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

2.- Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquéllos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquéllas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

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

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

INFORME COMISIÓN MIXTA

4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

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

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

5.- Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

6.- Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

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

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

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

Artículo 4º.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio

INFORME COMISIÓN MIXTA

de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda.

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

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

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

El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a

INFORME COMISIÓN MIXTA

requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.

Artículo 6º.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador, si así lo establece el reglamento de copropiedad, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

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

Artículo 7º.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo 13.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso tercero del artículo 23.

Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el

INFORME COMISIÓN MIXTA

condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9°.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14.

Artículo 9°.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. Tratándose de los condominios a que se refiere el Título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las viviendas sociales.

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso

INFORME COMISIÓN MIXTA

de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación. El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

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

Artículo 11.- Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4º y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá

INFORME COMISIÓN MIXTA

insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;
- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11, y
- 6) La firma del Conservador.

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b). El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y

INFORME COMISIÓN MIXTA

permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

No podrán dejar de ser de dominio común aquéllos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aún cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

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

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

Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de

INFORME COMISIÓN MIXTA

dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

TITULO II

DE LA ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

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

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.

INFORME COMISIÓN MIXTA

2. Cambio de destino de las unidades del condominio.
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 3, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia

INFORME COMISIÓN MIXTA

de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses.

Artículo 18.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

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

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

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones

INFORME COMISIÓN MIXTA

al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 33.

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

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

De los acuerdos de la asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la asamblea designe

INFORME COMISIÓN MIXTA

y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquéllas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere. El nombramiento del administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

INFORME COMISIÓN MIXTA

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

Artículo 23.- Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como, cuidar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las señaladas en esta ley y su reglamento.

Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción

INFORME COMISIÓN MIXTA

del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Artículo 26.- Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.

Artículo 27.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

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

Artículo 28.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en

INFORME COMISIÓN MIXTA

conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º;

e) Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; las multas por incumplimiento de obligaciones, y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º;

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

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

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

i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19;

j) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, y

k) En general, determinar su régimen administrativo.

Artículo 29.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 30.- Una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán

INFORME COMISIÓN MIXTA

obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

Artículo 31.- Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 33 y 34 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Artículo 32.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.

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

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aún si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables, solidariamente, del pago de las

INFORME COMISIÓN MIXTA

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

Artículo 33.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N°18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

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

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

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

INFORME COMISIÓN MIXTA

Artículo 34.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere 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.

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

Artículo 35.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta ley.

TITULO III

DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O MODIFICACION DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Artículo 36.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

INFORME COMISIÓN MIXTA

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

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

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

Artículo 37.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

Artículo 38.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de

INFORME COMISIÓN MIXTA

treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TÍTULO IV

DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Artículo 39.- Los condominios de viviendas sociales se registrarán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasará considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 44;

INFORME COMISIÓN MIXTA

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo; y

d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.

Artículo 42.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 43.- No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 30, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 29.

Artículo 44.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

Artículo 45.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las

INFORME COMISIÓN MIXTA

cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.

Artículo 46.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

TÍTULO V

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 47.- Derógase el párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive y el artículo 166 de este último cuerpo legal.

Artículo 48.- Derógase la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 49.- La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los artículos 25 y 26, respectivamente, previo acuerdo

INFORME COMISIÓN MIXTA

adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 50.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores se entenderán hechas a las de esta ley, y las efectuadas a las "Juntas de Vigilancia", a los "Comités de Administración".

Artículo transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

Las Municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza."

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 5 y 13 de agosto de 1997, con asistencia de sus miembros HH. Senadores señores Mario Ríos Santander (Presidente), Alberto Cooper Valencia (Miguel Otero Lathrop) y Manuel Antonio Matta Aragay (Mariano Ruiz-Esquide Jara), y HH. Diputados señores señores René Manuel García García, Gutemberg Martínez Ocamica, Carlos Montes Cisternas y Víctor Pérez Varela.

Sala de la Comisión, a 18 de agosto de 1997.

Roberto Bustos Latorre
Secretario

DISCUSIÓN SALA

4.2. Discusión en Sala

Cámara de Diputados, Legislatura 335, Sesión 33. Fecha 19 de agosto, 1997.
Discusión Informe Comisión Mixta, Aprobado.

NORMAS SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA. PROPOSICIÓN DE LA COMISIÓN MIXTA.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- Corresponde pronunciarse acerca de la proposición de la Comisión Mixta respecto del proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria.

Antecedentes:

-Informe de la Comisión Mixta, boletín N° 1627-14. Documentos de la Cuenta N° 13, de esta sesión.

El señor **MARTÍNEZ**, don Gutenberg (Presidente).- ¿Habría acuerdo para aprobarla por unanimidad?

Aprobada.

Se dejará constancia de que se reunió el quórum constitucional requerido.

-Se aprobó por los más de 86 diputados presentes de un total de 119 en ejercicio.

OFICIO APROBACIÓN INFORME COMISIÓN MIXTA

4.3. Oficio de Cámara de Origen a Cámara Revisora

Oficio de aprobación de Informe Comisión Mixta. Fecha 20 de agosto, 1997.
Cuenta en Sesión 26, Legislatura 335. Senado

Oficio N° 1657
VALPARAISO, 19 de agosto de 1997

A S. E. EL
PRESIDENTE
DEL
H. SENADO

La Cámara de Diputados, en sesión de esta fecha, ha dado su aprobación al informe de la Comisión Mixta constituida para resolver las divergencias suscitadas durante la tramitación del proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria.

Hago presente a V.E. que el referido informe ha sido aprobado con el voto afirmativo de los más de 86 señores Diputados presentes, de 119 en ejercicio, dándose cumplimiento a lo preceptuado en los incisos segundo y tercero del artículo 63 de la Constitución Política de la República.

Lo que tengo a honra comunicar a V.E.

Acompaño la totalidad de los antecedentes.

Dios guarde a V.E.

GUTENBERG MARTINEZ OCAMICA
Presidente de la Cámara de Diputados

DISCUSIÓN SALA

4.4. Discusión en Sala

Senado, Legislatura 336, Sesión 05. Fecha 14 de octubre, 1997. Discusión Informe Comisión Mixta, Aprobado.

COPROPIEDAD INMOBILIARIA

El señor OTERO (Presidente accidental).- Corresponde ocuparse del informe de la Comisión Mixta encargada de proponer la forma y modo de superar las discrepancias producidas entre el Senado y la Cámara de Diputados, respecto del proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria. **(Véase en los Anexos, documento 6).**

—Los antecedentes sobre el proyecto figuran en los Diarios de Sesiones que se indican:

Proyecto de ley:

En segundo trámite, sesión 14ª, en 15 de noviembre de 1995.

En trámite de Comisión Mixta, sesión 18ª, en 17 de julio de 1997.

Informes de Comisión:

Vivienda, sesión 10ª, en 20 de noviembre de 1996.

Vivienda (segundo), sesión 40ª, en 15 de abril de 1997.

Mixta, sesión 5ª, en 14 de octubre de 1997.

Discusión:

Sesiones 12ª, en 3 de diciembre de 1996 (se aprueba en general); 43ª, 44ª y 49ª y 3ª en 29 y 30 de abril, 13 de mayo de 1997 y 10 de junio de 1997, respectivamente (queda pendiente su discusión particular); 9ª, en 19 de junio de 1997 (se despacha en particular).

El señor LAGOS (Secretario).- El informe da cuenta de que la proposición contiene normas cuya aprobación requieren de quórum de ley orgánica constitucional y de quórum calificado.

De acuerdo con el artículo 31º de la Ley Orgánica Constitucional del Congreso Nacional y el artículo 50 del Reglamento del Senado, las proposiciones de las Comisiones Mixtas deben votarse en conjunto. En consecuencia, para aprobar las disposiciones de rango orgánico constitucional se requiere el voto favorable de las cuatro séptimas partes de los Senadores en ejercicio. Como en este momento son 45, deben apoyarlas 26 señores Senadores.

El informe agrega que la Comisión Mixta se constituyó de conformidad al artículo 68 de la Constitución Política de la República, pues la Cámara de Diputados rechazó, en el tercer trámite constitucional del proyecto, algunas enmiendas del Senado.

DISCUSIÓN SALA

Asimismo, se deja constancia de que, como consecuencia de los acuerdos de dicha Comisión, es necesario efectuar una adecuación formal en el artículo 7º, que no fue objeto de divergencia, para reemplazar la referencia al inciso segundo del artículo 23 por otra al inciso tercero del mismo precepto.

La Cámara de Diputados comunicó al Senado por oficio N° 1.657, de 19 de agosto de 1997, que aprobó el informe de la Comisión Mixta, haciendo presentes los quórum con que lo hizo.

--Se aprueba el informe de la Comisión Mixta, dejándose constancia, para los efectos del quórum constitucional exigido, de que se pronunciaron favorablemente 27 señores Senadores.

OFICIO APROBACIÓN INFORME COMISIÓN MIXTA

4.5. Oficio de Cámara Revisora a Cámara de Origen

Oficio de aprobación de informe comisión mixta. Fecha 14 de octubre, 1997.
Cuenta en Sesión 08, Legislatura 336. Cámara de Diputados.

Oficio N° 11.668
Valparaíso, 14 de octubre de 1997.

Tengo a honra comunicar a V.E., que el Senado ha dado su aprobación a la proposición formulada por la Comisión Mixta constituida para resolver las divergencias suscitadas con ocasión de la tramitación del proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria.

Hago presente a V.E. que la referida proposición ha sido aprobada con el voto afirmativo de 27 señores Senadores, de un total de 45 en ejercicio, dándose cumplimiento de esta forma a lo preceptuado en los incisos segundo y tercero del artículo 63 de la Constitución Política de la República.

Lo que comunico a V.E. en respuesta a su oficio N° 1.657, de 19 de agosto de 1997.

Devuelvo los antecedentes respectivos.

Dios guarde a V.E.

SERGIO ROMERO PIZARRO.....
Presidente del Senado

JOSÉ LUIS LAGOS LÓPEZ
Secretario del Senado

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

4.6. Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo

Oficio de Ley a S.E. el Presidente de la República, comunica texto aprobado por el Congreso Nacional para efectos de ejercer la facultad de veto. Fecha 21 de octubre, 1997. S.E. El Presidente de la República comunica que no hará uso de dicha facultad. Fecha 04 de noviembre, 1997.

Oficio N° 1728
VALPARAISO, 21 de octubre de 1997

A S. E. EL
PRESIDENTE
DE LA
REPUBLICA

Tengo a honra comunicar a V.E. que el Congreso Nacional ha prestado su aprobación al proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria.

Sin embargo, y teniendo presente que el proyecto contiene normas propias de ley orgánica constitucional, la Cámara de Diputados, por ser Cámara de origen, precisa saber si V.E. hará uso de la facultad que le confiere el artículo 70 de la Constitución Política.

En el evento de que V.E. aprobare sin observaciones el texto que más adelante se transcribe, le ruego comunicarlo, antes de su promulgación, a esta Corporación, devolviendo el presente oficio, para los efectos de su envío al Tribunal Constitucional, en conformidad con lo preceptuado en el inciso tercero del artículo 82 de la Carta Fundamental, en relación con el N° 1° de este mismo precepto.

PROYECTO DE LEY:

"TITULO I

DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

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

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

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

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

1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

2.- Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

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

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

4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampollitas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

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

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

5.- Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

6.- Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

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

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

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

Artículo 4º.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

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

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

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

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

El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.

Artículo 6º.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador, si así lo establece el reglamento de copropiedad, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

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

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 7º.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo 13.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso tercero del artículo 23.

Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9º.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14.

Artículo 9º.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. Tratándose de los condominios a que se refiere el Título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las viviendas sociales.

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación. El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

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

Artículo 11.- Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4º y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;
- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11, y
- 6) La firma del Conservador.

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b). El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

letra c) del número 3 del artículo 2º, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

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

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

Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

TITULO II

DE LA ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

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

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Cambio de destino de las unidades del condominio.
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 3, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses.

Artículo 18.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

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

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

que elija la Asamblea.

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

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 33.

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado,

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciera uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

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

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

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere. El nombramiento del administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

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

Artículo 23.- Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las señaladas en esta ley y su reglamento.

Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Artículo 26.- Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

reglamento de copropiedad.

Artículo 27.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

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

Artículo 28.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º;

e) Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; las multas por incumplimiento de obligaciones, y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º;

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

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

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

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19;

j) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, y

k) En general, determinar su régimen administrativo.

Artículo 29.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 30.- Una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

Artículo 31.- Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 33 y 34 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Artículo 32.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.

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

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

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

Artículo 33.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N°18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

de los reglamentos de copropiedad.

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

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

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

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

Artículo 34.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere 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.

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

Artículo 35.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta ley.

TITULO III

DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O MODIFICACION DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Artículo 36.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

El plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren pertinentes.

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

Artículo 37.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

Artículo 38.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TITULO IV

DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Artículo 39.- Los condominios de viviendas sociales se

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasará considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 44;

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo, y

d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.

Artículo 42.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 43.- No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 30, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 29.

Artículo 44.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

Artículo 45.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.

Artículo 46.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

TITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 47.- Derógase el párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive y el artículo 166 de este último cuerpo legal.

Artículo 48.- Derógase la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 49.- La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los artículos 25 y 26, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 50.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

anteriores se entenderán hechas a las de esta ley, y las efectuadas a las "Juntas de Vigilancia", a los "Comités de Administración".

Artículo transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

Las Municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza."

Dios guarde a V.E.

GUTENBERG MARTINEZ OCAMICA
Presidente de la Cámara de Diputados

CARLOS LOYOLA OPAZO
Secretario de la Cámara de Diputados

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

5. Trámite Tribunal Constitucional

5.1. Oficio de Cámara de Origen a Tribunal Constitucional

Oficio de examen de constitucionalidad. Fecha 04 de noviembre, 1997.

Oficio N° 1750

**A S. E. EL
PRESIDENTE
DEL EXCMO.
TRIBUNAL
CONSTITUCIONAL**

VALPARAISO, 4 de noviembre de 1997

Tengo a honra transcribir a V.E. el proyecto de ley sobre copropiedad inmobiliaria.

PROYECTO DE LEY:**"TITULO I****DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA**

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

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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

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

1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

2.- Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

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

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

4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

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

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

5.- Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

6.- Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

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

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

Los avalúos fiscales de las diversas unidades de un

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

condominio deberán determinarse separadamente.

Artículo 4º.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

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

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

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.

Artículo 6º.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador, si así lo establece el reglamento de copropiedad, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

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

Artículo 7º.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo 13.

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso tercero del artículo 23.

Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9º.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurren las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14.

Artículo 9º.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. Tratándose de los condominios a que se refiere el Título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las viviendas sociales.

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación. El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

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

Artículo 11.- Los planos de un condominio deberán

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4º y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;
- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11, y
- 6) La firma del Conservador.

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b). El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

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

Si la enajenación implica la alteración en el número de

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

unidades de un condominio, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia de los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes.

Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

TITULO II

DE LA ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

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

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Cambio de destino de las unidades del condominio.
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
10. Administración conjunta de dos o más condominios

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

de conformidad al artículo 26 y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 3, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses.

Artículo 18.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

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

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

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 33.

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

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

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

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere. El nombramiento del administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

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

Artículo 23.- Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las señaladas en esta ley y su reglamento.

Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Artículo 26.- Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.

Artículo 27.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

se devengaren durante la tramitación del juicio.

Artículo 28.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º;

e) Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; las multas por incumplimiento de obligaciones, y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º;

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

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

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

i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19;

j) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, y

k) En general, determinar su régimen administrativo.

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Artículo 29.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 30.- Una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

Artículo 31.- Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 33 y 34 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Artículo 32.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.

Las unidades se usarán en forma ordenada y tranquila y no podrán hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

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

Artículo 33.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N°18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

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

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

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

Artículo 34.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere 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.

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

Artículo 35.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta ley.

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

TITULO III

DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O MODIFICACION DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Artículo 36.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

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

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

Artículo 37.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

Artículo 38.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se registrará por las normas del derecho común.

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TITULO IV

DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Artículo 39.- Los condominios de viviendas sociales se registrarán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.
2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluaré conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

- a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;
- b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 44;
- c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo, y
- d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.

Artículo 42.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 43.- No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 30, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 29.

Artículo 44.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

Artículo 45.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.

Artículo 46.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

TITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 47.- Derógase el párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive y el artículo 166 de este último cuerpo legal.

Artículo 48.- Derógase la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 49.- La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los artículos 25 y 26, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 50.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores se entenderán hechas a las de esta ley, y las efectuadas a las "Juntas de Vigilancia", a los "Comités de Administración".

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Artículo transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

Las Municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza."

El proyecto de ley antes transcrito fue comunicado a S.E. el Presidente de la República, quien por oficio N°72-336, del que se dio cuenta en el día de hoy, manifestó a esta Corporación que había resuelto no hacer uso de la facultad que le confiere el inciso primero del artículo 70 de la Carta Fundamental.

En virtud de lo dispuesto en el N° 1° del inciso primero del artículo 82 de la Constitución Política de la República corresponde a ese Excmo. Tribunal ejercer el control de constitucionalidad respecto de los artículos 33, 34, 35, 41 e inciso segundo del transitorio.

Para los fines a que haya lugar, me permito poner en conocimiento de V.E. lo siguiente:

La Cámara de Diputados, en primer trámite constitucional, aprobó en general los artículos 33, 34 y 41 por la unanimidad de 69 señores Diputados, de 113 en ejercicio; en tanto que en particular por los más de 70 señores Diputados presentes, de 120 en ejercicio.

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

El H. Senado, en segundo trámite constitucional, aprobó con modificaciones los artículos 33, 34 y 41. Además introdujo los artículos 35 y transitorio en el segundo informe.

En la votación general aprobó los citados artículos - con excepción del 35 y transitorio- con el voto afirmativo de 26 señores Senadores de un total de 46 en ejercicio.

A su turno, en la votación particular, como sigue:

- El artículo 33 -incisos primero y segundo- por 27 señores Senadores, y el inciso final, por 26 señores;
- El artículo 34, por 26 señores Senadores;
- El artículo 35, por 26 señores Senadores;
- El artículo 41, por 27 señores Senadores, y
 - El inciso segundo del artículo transitorio, por 27 señores Senadores, en todos los casos de 46 en ejercicio.

En tercer trámite constitucional, la Cámara de Diputados aprobó las modificaciones a los artículos 33, 34 y 35, por los más de 70 señores Diputados presentes, de 119 en ejercicio, desechando las recaídas -entre otras- en los artículos 41 y transitorio, nuevo.

En virtud de lo anterior, se formó la Comisión Mixta a que alude el artículo 68 de la Constitución Política.

El informe de dicha Comisión Mixta fue aprobado por la Cámara de Diputados por los más de 86 señores Diputados presentes, de 119 en ejercicio, en tanto que en el H. Senado con el voto afirmativo de 27 señores Senadores, de 45 en ejercicio.

En conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 74 de la Carta Fundamental, en relación con el artículo 16 de la ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, esta Corporación, mediante oficio N° 666, de 8 de junio de 1995, ofició a la Excma. Corte, cuya respuesta no ha sido recibida, hasta el momento de esta comunicación, en esta rama del Poder Legislativo.

Adjunto a ese Excmo. Tribunal copias -debidamente autenticadas- del oficio N° 666 antes mencionado y de la recepción en la Excma. Corte Suprema del mismo.

Por último, me permito informar a V.E. que no se acompañan las actas respectivas por no haberse suscitado cuestión de constitucionalidad.

OFICIO A TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Dios guarde a V.E.

GUTENBERG MARTINEZ OCAMICA
Presidente de la Cámara de Diputados

CARLOS LOYOLA OPAZO
Secretario de la Cámara de Diputados

OFICIO DE TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

5.2. Oficio de Tribunal Constitucional a Cámara de Origen

Remite sentencia solicitada. Fecha 21 de noviembre, 1997. Cuenta en Sesión 18, Legislatura 336.

Sentencia Rol 266

ROL N° 266

PROYECTO DE LEY SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Santiago, veintiuno de noviembre de mil novecientos noventa y siete.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1º. Que por oficio N° 1750, de 4 de noviembre de 1997, la Honorable Cámara de Diputados ha enviado el proyecto de ley, aprobado por el Congreso Nacional, sobre copropiedad inmobiliaria, a fin de que este Tribunal, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 82, N° 1º, de la Constitución Política de la República, ejerza el control de la constitucionalidad respecto de los artículos 33, 34, 35, 41 e inciso segundo del artículo transitorio;

2º. Que el artículo 82, N° 1º, de la Constitución Política establece que es atribución de este Tribunal: "Ejercer el control de la constitucionalidad de las leyes orgánicas constitucionales antes de su promulgación y de las leyes que interpreten algún precepto de la Constitución";

3º. Que las normas sometidas a control constitucional prescriben:

"Artículo 33.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el Presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará

OFICIO DE TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

d) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales. Las resoluciones que se dicten en las gestiones a que alude el inciso anterior serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la ley N° 18.287.

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

“Artículo 34.- Si perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere 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.

El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez letrado de turno, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la asamblea, siempre que no esté conociendo causa pendientes.”

“Artículo 35.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta ley.”

“Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

OFICIO DE TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 44;

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causas de terremotos u otros del mismo tipo, y

d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.”

Inciso Segundo del Artículo Transitorio.- “Las Municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.”;

4º. Que de acuerdo al considerando segundo de esta sentencia, corresponde a este Tribunal pronunciarse sobre las normas del proyecto remitido que estén comprendidas dentro de las materias que el constituyente ha reservado a una ley orgánica constitucional;

5º. Que, las normas contempladas en los artículos 33 y 34 del proyecto sometido a control, son propias de la ley orgánica constitucional indicada en el artículo 74 de la Constitución Política de la República;

6º. Que las disposiciones comprendidas en los artículos 35, y transitorio, inciso segundo, del proyecto en análisis, son propias de la ley orgánica constitucional indicada en los artículos 107, 108, 109 y 111 de la Carta Fundamental;

7º. Que las normas contempladas en el artículo 41 del proyecto remitido, son propias de las leyes orgánicas constitucionales a que hacen referencia los artículos 107, 108, 109 y 111, y 102, 105, inciso tercero y 114 de la Constitución Política de la República;

8º. Que las disposiciones a que hacen referencia los considerandos anteriores no son contrarias a la Constitución Política de la República;

9º. Que el artículo 33 del proyecto en análisis en su inciso primero, letras b) y c), se remite a lo dispuesto en su artículo 32, en cuanto este precepto establece una sanción de multa para las infracciones que han de conocer los jueces de policía local correspondientes, que el mismo determina;

10º. Que no obstante lo resuelto anteriormente por este Tribunal en situaciones de esta naturaleza, no entra a conocer en esta oportunidad de dicho precepto en el entendido que la norma que da competencia a los jueces de policía local para hacer uso de la facultad de imponer las multas y ordenar el pago de las indemnizaciones a que dicha disposición se refiere se encuentra comprendida en el inciso primero del artículo 33, y, en especial, en su letra d). En consecuencia, dicho artículo 32 no contiene normas propias de la ley

OFICIO DE TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

orgánica constitucional a que alude el artículo 74 de la Constitución Política de la República;

11°. Que, según se indica en el oficio mencionado en el considerando 1º, la Cámara de Diputados, en conformidad con lo establecido en el inciso segundo del artículo 74 de la Carta Fundamental, en relación con el artículo 16 de la Ley N° 18.918, Orgánica Constitucional del Congreso Nacional, envió a la Corte Suprema, por oficio N° 666, de 8 de junio de 1995, copia del proyecto, para conocer su parecer, sin haber recibido respuesta al respecto;

12°. Que, según certificado estampado en el expediente por el señor Secretario del Tribunal Constitucional, durante la tramitación del proyecto en análisis, la Corte Suprema, a petición de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, informó favorablemente respecto de una indicación que sustituye el texto de la norma que figura como artículo 31, y otra que modifica el artículo 32, las que corresponden a los actuales artículos 33 y 34 del proyecto;

13°. Que, de lo expuesto en los considerandos anteriores se desprende que se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 74 de la Constitución Política respecto de los artículos 33 y 34 del proyecto;

14°. Que consta de autos, que las disposiciones sometidas a control de constitucionalidad han sido aprobadas en ambas Cámaras del Congreso Nacional con las mayorías requeridas por el inciso segundo del artículo 63 de la Constitución Política.

Y, VISTO, lo dispuesto en los artículos 63, 74, 82, N° 1º, 102, 105, inciso tercero, 107, 108, 109, 111 y 114 de la Constitución Política de la República, y lo prescrito en los artículos 34 al 37 de la Ley N° 17.997, de 1981, Orgánica Constitucional de este Tribunal,

SE DECLARA: Que las disposiciones contempladas en los artículos 33, 34, 35, 41 e inciso segundo del artículo transitorio, del proyecto remitido, son constitucionales.

Devuélvase al proyecto a la Honorable Cámara de Diputados, rubricado en cada una de sus hojas por el Secretario del Tribunal, oficiándose.

Regístrese, déjese fotocopia del proyecto y archívese.

Rol N° 266.-

Pronunciada por el Excmo. Tribunal Constitucional, integrado por su Presidente don Osvaldo Faúndez Vallejos, y los Ministros señor Marcos Aburto Ochoa, señora Luz Bulnes Aldunate, señores Servando Jordán López, Juan Colombo Campbell y Mario Verdugo Marinkovic.

Autoriza el Secretario del Tribunal Constitucional, don Rafael Larrain Cruz.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

6. Trámite Finalización: Cámara de Diputados

6.1. Oficio de Cámara de Origen al Ejecutivo.

Oficio de Ley a S.E. el Presidente de la Republica, comunica texto aprobado por el Congreso Nacional. Fecha 25 de noviembre, 1997.

Oficio N° 1771
VALPARAISO, 25 de noviembre de 1997

A S. E. EL
PRESIDENTE
DE LA
REPUBLICA

Tengo a honra poner en conocimiento de V.E. que la Cámara de Diputados, por oficio N° 1750, de 4 de noviembre del año en curso, remitió al Excmo. Tribunal Constitucional el texto del proyecto de ley, aprobado por el Congreso Nacional y al cual V.E. no formulara observaciones, sobre copropiedad inmobiliaria, en atención a que diversos artículos del proyecto contienen normas de carácter orgánico constitucional.

En virtud de lo anterior, el Excmo. Tribunal Constitucional, por oficio N° 1343, recibido en esta Corporación en el día de hoy, ha remitido la sentencia recaída en la materia, en la cual declara que el proyecto de ley en cuestión, es constitucional.

En consecuencia, y habiéndose dado cumplimiento al control de constitucionalidad establecido en el artículo 82, N° 1, de la Constitución Política de la República, corresponde a V.E. promulgar el siguiente

PROYECTO DE LEY:

"TITULO I

DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

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

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas,

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

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

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

1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

2.- Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

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

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

4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

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

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

5.- Gastos comunes extraordinarios: los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

destinadas a nuevas obras comunes.

6.- Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

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

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

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

Artículo 4º.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

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

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

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

Artículo 5º.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

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

El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.

Artículo 6º.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador, si así lo establece el reglamento de copropiedad, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

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

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes.

Artículo 7º.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo 13.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso tercero del artículo 23.

Artículo 8º.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9º.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14.

Artículo 9º.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador. Tratándose de los condominios a que se refiere el Título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las viviendas sociales.

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación. El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

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

Artículo 11.- Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4º y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;
- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 11, y
- 6) La firma del Conservador.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b). El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

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

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

Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1º, 2º, 4º y 5º del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

TITULO II

DE LA ADMINISTRACION DE LOS CONDOMINIOS

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

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

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Cambio de destino de las unidades del condominio.
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.

10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 3, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses.

Artículo 18.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la asamblea o el Comité de Administración acuerden otro

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea.

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

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 33.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciera uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3º. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

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

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

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere. El nombramiento del administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

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

Artículo 23.- Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

artículo 7º del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las señaladas en esta ley y su reglamento.

Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Artículo 26.- Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.

Artículo 27.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

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

Artículo 28.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º;

e) Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; las multas por incumplimiento de obligaciones, y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5º;

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

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

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

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

i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19;

j) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, y

k) En general, determinar su régimen administrativo.

Artículo 29.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 30.- Una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

Artículo 31.- Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 33 y 34 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación,

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Artículo 32.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.

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

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

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

Artículo 33.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N°18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

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

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

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

Artículo 34.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere 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.

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

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 35.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta ley.

TITULO III

DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO Y DEL TERMINO O MODIFICACION DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Artículo 36.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

El plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Comité de Administración respectivo y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren pertinentes.

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

Artículo 37.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

Artículo 38.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TITULO IV

DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 39.- Los condominios de viviendas sociales se registrarán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.
2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

- a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;
- b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 44;
- c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo, y
- d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 42.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 43.- No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 30, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 29.

Artículo 44.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

Artículo 45.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4º.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 46.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

TITULO V

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 47.- Derógase el párrafo 3º "De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive y el artículo 166 de este último cuerpo legal.

Artículo 48.- Derógase la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 49.- La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los artículos 25 y 26, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

OFICIO LEY AL EJECUTIVO

Artículo 50.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores se entenderán hechas a las de esta ley, y las efectuadas a las "Juntas de Vigilancia", a los "Comités de Administración".

Artículo transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

Las Municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza."

Acompaño a V.E. copia de la sentencia.

Dios guarde a V.E.

GUTENBERG MARTINEZ OCAMICA
Presidente de la Cámara de Diputados

CARLOS LOYOLA OPAZO
Secretario de la Cámara de Diputados

LEY

7. Publicación de ley en Diario Oficial

7.1. Ley N° 19.537.

Tipo Norma	:	Ley 19.537
Fecha Publicación	:	16-12-1997
Fecha Promulgación	:	05-12-1997
Organismo	:	MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Título	:	SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA
Tipo Versión	:	Única De: 16-12-1997
URL	:	
http://www.leychile.cl/Navegar/?idNorma=81505&idVersion=199712-16&idParte		

SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Teniendo presente que el H. Congreso Nacional ha dado su aprobación al siguiente

P r o y e c t o d e l e y:

"T I T U L O I

Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria

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

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que

LEY

cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

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

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

1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios, los cuales no podrán estar emplazados en un mismo predio:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos.

2.- Unidades: En esta ley se utilizará la expresión "unidad" para referirse a los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio

LEY

exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindante con una unidad del condominio, diferente a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios, y e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.

4.- Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes:

a) De administración: los correspondientes a remuneraciones del personal de servicio, conserje y administrador, y los de previsión que procedan;

b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros análogos;

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

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

5.- Gastos comunes extraordinarios: los gastos

LEY

adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.

6.- Copropietarios hábiles: aquellos copropietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes.

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

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

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

Artículo 4°.- Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

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

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

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun

LEY

respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio.

Artículo 5°.- Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad.

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

El reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con el acuerdo del Comité de Administración, suspenda o requiera la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.

Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de dicho servicio, las empresas que lo suministren, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del Comité de Administración, deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en la misma situación descrita en el inciso anterior.

Artículo 6°.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad

LEY

a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes.

El administrador, si así lo establece el reglamento de copropiedad, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

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

Artículo 7°.- En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para atender a reparaciones de los bienes de dominio común o a gastos comunes urgentes o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la asamblea de copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el inciso segundo del artículo 13.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el inciso tercero del artículo 23.

Artículo 8°.- En todo condominio deberá contemplarse la cantidad mínima obligatoria de estacionamientos que señale el plan regulador. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria antes mencionada deberán

LEY

singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 11 y, en caso de enajenación, ésta sólo podrá hacerse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación. En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio.

Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o a la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 9°.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, sólo podrán levantarse construcciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el inciso tercero del artículo 14.

Artículo 9°.- Todo condominio deberá cumplir con lo previsto en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y en el artículo 136, con excepción de su inciso cuarto, del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones. Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan

LEY

regulador. Tratándose de los condominios a que se refiere el Título IV de esta ley, se aplicará lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para las viviendas sociales.

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes resulten inferiores a 500 metros cuadrados, podrán ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o compensarse su valor en dinero, con una suma equivalente a la parte proporcional de esa superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo con la municipalidad respectiva, la que sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas áreas verdes. Lo anterior se aplicará igualmente a las superficies que deban cederse para equipamiento, cualquiera que sea el tamaño resultante y, en caso de acordarse su compensación en dinero, la municipalidad sólo podrá invertir estos recursos en la ejecución de nuevas obras de equipamiento.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito. La franja afecta a servidumbre deberá tener, a lo menos, el ancho mínimo exigido por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para los trazados viales urbanos, según la función que se le asigne en el proyecto o la que le haya asignado el instrumento de planificación territorial. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de espacios de dominio común destinados a la circulación. El administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías.

Artículo 10.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio.

Corresponderá a los Directores de Obras Municipales

LEY

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

Artículo 11.- Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere el inciso tercero del artículo 4° y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 12.- Las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre alguna unidad de un condominio, deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura en que por primera vez se transfiera el dominio o se constituyan derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 10.

La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción;
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió;
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes;
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad;
- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad

LEY

en el plano de que trata el artículo 11, y 6) La firma del Conservador.

Artículo 13.- Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b). El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 14.- Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

LEY

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) del número 3 del artículo 2º, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c). No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quórum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2º, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

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

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

Artículo 15.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Artículo 16.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad

LEY

gravarán automáticamente los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 10, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 11.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1°, 2°, 4° y 5° del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4) y 5) del inciso segundo del artículo 12 de esta ley.

T I T U L O II

De la administración de los condominios

Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias.

LEY

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

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

1. Modificación del reglamento de copropiedad.
2. Cambio de destino de las unidades del condominio.
3. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.
5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.
6. Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
9. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, del equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer subadministraciones en un mismo condominio.

Todas las materias que de acuerdo al inciso precedente

LEY

deban tratarse en sesiones extraordinarias, con excepción de las señaladas en el número 1 cuando alteren los derechos en el condominio y en los números 2, 3, 4, 5 y 6, podrán también ser objeto de consulta por escrito a los copropietarios, firmada por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, la que se notificará a cada uno de los copropietarios en igual forma que la citación a Asamblea a que se refiere el inciso primero del artículo 18. La consulta deberá ser acompañada de los antecedentes que faciliten su comprensión, junto con el proyecto de acuerdo correspondiente, para su aceptación o rechazo por los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito y firmada de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura. En caso de rechazo de la consulta ella no podrá renovarse antes de 6 meses.

Artículo 18.- El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el administrador, deberá citar a asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio registrado para estos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no lo hubieren registrado, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados.

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

Tratándose de la primera asamblea, ésta será presidida por el administrador, si lo hubiere, o por el copropietario

LEY

asistente que designe la asamblea mediante sorteo.

Artículo 19.- Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurren, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes.

Las asambleas extraordinarias para tratar las materias señaladas en los números 1 al 7 del artículo 17 requerirán para constituirse, tanto en primera como en segunda citación, la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio, y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de los asistentes que representen, a lo menos, el setenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.

Las asambleas extraordinarias para tratar modificaciones al reglamento de copropiedad que incidan en la alteración del porcentaje de los derechos de los copropietarios sobre los bienes de dominio común, requerirán para constituirse la asistencia de la unanimidad de los copropietarios y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.

En las asambleas ordinarias, entre la primera y segunda citación deberá mediar un lapso no inferior a media hora ni superior a seis horas. En las asambleas extraordinarias dicho lapso no podrá ser inferior a cinco ni superior a quince días.

Si no se reunieren los quórum necesarios para sesionar o para adoptar acuerdos, el administrador o cualquier

LEY

copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 33.

Artículo 20.- Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o debidamente representado, según se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato así se hubiere establecido.

Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, salvo para aquellas materias respecto de las cuales la presente ley exige unanimidad. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al inciso segundo del artículo 3°. El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea.

La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces.

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

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

LEY

A las sesiones de la asamblea en las que se adopten acuerdos que incidan en las materias señaladas en los números 1, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 17, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quórum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Artículo 21.- La asamblea de copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, que tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité. Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración: a) las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges; y, b) los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio. El Comité de Administración podrá también dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la asamblea de copropietarios. Para la validez de las reuniones del Comité de Administración, será necesaria una asistencia de la mayoría de sus miembros y los acuerdos serán adoptados por la mitad más uno de los asistentes.

Artículo 22.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere. El nombramiento del administrador, en su caso, deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública

LEY

por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

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

Artículo 23.- Serán funciones del administrador las que se establezcan en el reglamento de copropiedad y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común; ejecutar los actos de administración y conservación y los de carácter urgente sin recabar previamente acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación; cobrar y recaudar los gastos comunes; velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad; representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros; citar a reunión de la asamblea; pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

A falta de disposiciones sobre la materia en el reglamento de copropiedad y en el silencio de la asamblea, serán funciones del administrador las señaladas en esta ley y su reglamento.

Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

LEY

El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas que se le hayan fijado y, además, cada vez que se lo solicite la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, y al término de su gestión. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 24.- Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación.

Artículo 25.- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 11. El reglamento de copropiedad especificará las funciones de las subadministraciones y su relación con la administración central.

Artículo 26.- Dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria especialmente citada al efecto.

En el acuerdo respectivo se facultará a los presidentes de los respectivos Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las condiciones generales que éste deberá contemplar.

El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.

Artículo 27.- La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el administrador.

LEY

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

Artículo 28.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad con los siguientes objetos:

a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos;

b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes;

c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 11, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el Conservador de Bienes Raíces;

d) Señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de los gastos comunes, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 4°;

e) Establecer lo concerniente a: la administración y conservación de los bienes de dominio común; las multas por incumplimiento de obligaciones, y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en los incisos tercero y cuarto del artículo 5°;

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

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

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

LEY

i) Establecer la asistencia necesaria para sesionar y las mayorías que se requerirán para que la asamblea adopte acuerdos, tanto en las sesiones ordinarias como en las extraordinarias, las que no podrán ser inferiores a las establecidas en el artículo 19;

j) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán, y k) En general, determinar su régimen administrativo.

Artículo 29.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y en él no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 10.

Artículo 30.- Una vez enajenado el 75% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria la que se pronunciará sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere el artículo precedente.

En el silencio del reglamento de copropiedad, regirán las normas del reglamento de esta ley, que se aprobará mediante decreto supremo dictado a través del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título.

Artículo 31.- Los copropietarios que se sientan afectados por disposiciones del reglamento de copropiedad del condominio, por estimar que ha sido dictado con infracción de normas de esta ley o de su reglamento, o que contiene disposiciones contradictorias o que no corresponden a la realidad de ese condominio o de manifiesta arbitrariedad en el trato a los distintos copropietarios, podrán demandar ante el tribunal que corresponda de acuerdo a los artículos 33 y 34 de esta ley, la supresión, modificación o reemplazo de las normas impugnadas. La acción se notificará al administrador

LEY

del condominio que para estos efectos tendrá la calidad de representante legal de los restantes copropietarios, debiendo ponerla en conocimiento de cada uno de los copropietarios, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante comunicación escrita dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad. En todo caso, cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Artículo 32.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás ocupantes del condominio.

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

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan. La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables, solidariamente, del pago de las

LEY

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

Artículo 33.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán al procedimiento establecido en la ley N° 18.287, las contiendas que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá, a petición de cualquier copropietario:

a) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad.

b) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el penúltimo inciso del artículo 32.

c) Exigir al administrador que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

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

Las resoluciones que se dicten en las gestiones a que

LEY

alude el inciso anterior serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la ley N° 18.287.

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

Artículo 34.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro arbitrador a que se refiere al 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.

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

Artículo 35.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 33 y 34 de esta ley.

T I T U L O III

De la seguridad del condominio y del término o

LEY

modificación de la copropiedad inmobiliaria

Artículo 36.- Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro de los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes.

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

Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación durante incendios. La confección de este plan será responsabilidad del Comité de Administración, que deberá someterlo a aprobación de una asamblea extraordinaria citada especialmente a ese efecto, dentro de los primeros tres meses de su nombramiento.

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

Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el

LEY

propietario, arrendatario, u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un miembro del Comité de Administración, quien levantará acta detallada de la diligencia, incorporando la misma al libro de actas del Comité de Administración y dejando copia de ella en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del desperfecto producido.

Artículo 37.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la asamblea de copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

Artículo 38.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre la solicitud a que se refiere el inciso anterior, contado desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

T I T U L O IV

De los condominios de viviendas sociales

Artículo 39.- Los condominios de viviendas sociales se

LEY

regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Artículo 40.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

1. El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente en la fecha de la solicitud del permiso.

2. El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluaré conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 41.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio;

b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 43 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 44;

c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo, y

LEY

d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.

Artículo 42.- Los Servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo, no pudiendo exceder el plazo de su desempeño de seis meses, contados desde su designación.

La asamblea de copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada.

Artículo 43.- No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 30, mediante resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se aprobará un reglamento de copropiedad tipo para los condominios de viviendas sociales, pudiendo cada condominio adaptar sus disposiciones a sus necesidades, no obstante lo cual deberá someter este reglamento de copropiedad a las formalidades previstas en el artículo 29.

Artículo 44.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, comunicando el cumplimiento de dicha diligencia a la Municipalidad respectiva y dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

Artículo 45.- Las empresas que proporcionen servicios de

LEY

energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 4°.

Artículo 46.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque podrá establecer subadministraciones, en la forma dispuesta en el artículo 25, cualquiera que sea el número de unidades que lo integren.

T I T U L O V

Disposiciones generales

Artículo 47.- Derógase el párrafo 3° "De los edificios y viviendas acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal", del Capítulo I del Título III del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, artículos 110 a 115, ambos inclusive y el artículo 166 de este último cuerpo legal.

Artículo 48.- Derógase la ley N° 6.071, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 49.- La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se

LEY

mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre subadministraciones o convenir su administración conjunta en los términos previstos en los artículos 25 y 26, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme al procedimiento estatuido en el inciso segundo del artículo 19. Para estos efectos la porción correspondiente a cada subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 50.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por los artículos anteriores se entenderán hechas a las de esta ley, y las efectuadas a las "Juntas de Vigilancia", a los "Comités de Administración".

Artículo transitorio.- Los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, se considerarán como condominios de viviendas sociales para los efectos de lo dispuesto en el Título IV de la presente ley.

Las Municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 41, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a que se refiere el inciso anterior, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal,

LEY

técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.".

Habiéndose cumplido con lo establecido en el N° 1° del Artículo 82 de la Constitución Política de la República y por cuanto he tenido a bien aprobarlo y sancionarlo; por tanto promúlguese y llévese a efecto como Ley de la República.

Santiago, 5 de diciembre de 1997.- EDUARDO FREI RUIZ-TAGLE, Presidente de la República.- Sergio Henríquez Díaz, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo a Ud. para su conocimiento.- Saluda atentamente a Ud., Berta Belmar Ruiz, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

Tribunal Constitucional

PROYECTO DE LEY SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

El Secretario del Tribunal Constitucional, quien suscribe, certifica que la Honorable Cámara de Diputados envió el proyecto de ley enunciado en el rubro, aprobado por el Congreso Nacional, a fin de que este Tribunal ejerciera el control de la constitucionalidad de los artículos 33, 34, 35, 41 e inciso segundo del artículo transitorio, y que por sentencia de 21 de noviembre de 1997, los declaró constitucionales.

Santiago, noviembre 24 de 1997.