

COMPARADO DEL PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA LA LEY N°19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, PARA FACILITAR LA ADMINISTRACIÓN DE COPROPIEDADES Y LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS DE MEJORAMIENTO O AMPLIACIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES. (BOLETÍN N°8.232-14).

LEGISLACIÓN ACTUAL	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	ANÁLISIS Y PROPUESTA	FUNDAMENTACIÓN
LEY N° 19.537, SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA:			
<p>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.</p> <p>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 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). 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</p>	<p>8) Elimínase, en el inciso tercero del artículo 13, la expresión "acuerdo de la asamblea y".</p>	<p>Se propone eliminar este numeral 8) del Proyecto de Ley.</p>	<p>Se propone eliminar, porque al borrar el requisito de contar con "acuerdo de la asamblea", también da paso a la discrecionalidad de los inmobiliarios para "cambiar las reglas del juego o condiciones ofrecidas" e introducir modificaciones a los proyectos y variar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, sin conocimiento del resto de los copropietarios.</p>

LEGISLACIÓN ACTUAL	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	ANÁLISIS Y PROPUESTA	FUNDAMENTACIÓN
<p>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.</p>			
<p>Artículo 17.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea.</p> <p>Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>9) Introdúcense en el artículo 17 las siguientes modificaciones:</p> <p>a) Agrégase en el inciso primero, a continuación de la expresión "reunidos en asamblea", la frase ", sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley".</p>	<p>Se propone eliminar este numeral 9) del Proyecto de Ley.</p>	<p>Se propone eliminar, por las mismas razones anteriores. Esto viene a "acompañar" a la modificación art. 13.</p>
<p>Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:</p> <p>1. Modificación del reglamento de copropiedad.</p> <p>2. Cambio de destino de las unidades del</p>	<p>b) Reemplázanse los numerales del inciso quinto por los siguientes:</p>	<p>(En esta celda se marca en este color lo que permanece de la norma vigente, y en este color rojo lo que se cambia o se agrega. El N° entre paréntesis es el número en la norma vigente):</p>	<p>Se propone eliminar ese literal b), ya que lo que se pretende en síntesis, es rebajar las exigencias de quorum para determinadas materias contenidas en los numerales 2, 3 y 7, (incluidas las</p>

LEGISLACIÓN ACTUAL	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	ANÁLISIS Y PROPUESTA	FUNDAMENTACIÓN
<p>condominio.</p> <p>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.</p> <p>4. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos.</p> <p>5. Reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliaciones del condominio.</p> <p>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.</p> <p>7. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.</p> <p>8. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.</p> <p>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.</p> <p>10. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26 y establecer subadministraciones en un mismo</p>	<p>1. Modificación del reglamento de copropiedad.</p> <p>2. Enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.</p> <p>3. Reconstrucción o demolición del condominio.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. Delegación de facultades al Comité de Administración.</p> <p>6. Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.</p> <p>7. Gastos o inversiones extraordinarios que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.</p> <p>8. Administración conjunta de dos o más condominios de conformidad al artículo 26, y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.</p> <p>9. Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.</p> <p>10. Cambio de destino de las unidades del condominio.</p> <p>11. Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de</p>	<p>Nº1 Ídem norma vigente (Nº 1)</p> <p>Nº2 Ídem norma vigente (Nº 4)</p> <p>Nº3 Se elimina (respecto del Nº 5 vigente) la rehabilitación o ampliaciones del condominio</p> <p>Nº4 Ídem norma vigente (Nº 6)</p> <p>Nº5 NUEVO. Esto es peligroso porque no hay limitaciones o un marco a dichas facultades. Puede derivar en abuso de autoridad sobre todo considerando los bajos niveles de participación.</p> <p>Nº6 Ídem norma vigente (Nº 8)</p> <p>Nº7 Casi Ídem norma vigente (Nº 9)</p> <p>Nº8 Casi Ídem norma vigente (Nº 10)</p> <p>Nº9 Ídem norma vigente (Nº 11)</p> <p>Nº10 Ídem norma vigente (Nº 2)</p> <p>Nº11 Ídem norma vigente (Nº 3)</p>	<p>alteraciones y ampliaciones que estaban en el numeral 5) del artículo vigente.</p> <p>Esto se hace en el proyecto de ley, trasladando al final los antiguos numerales 2, 3 y 7, (incluidas las alteraciones y ampliaciones que estaban en el numeral 5).</p> <p>Este cambio de ubicación es importante porque en el artículo 19 propuesto más adelante en el proyecto se dice que solo los del número 1 al 5 requieren un porcentaje de asistencia en 2da citación de un 80. En los otros casos (que se envían al último lugar de la lista) requieren solo un 60%.</p>

LEGISLACIÓN ACTUAL	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	ANÁLISIS Y PROPUESTA	FUNDAMENTACIÓN
<p>condominio.</p> <p>11. Programas de autofinanciamiento de los condominios y asociaciones con terceros para estos efectos.</p> <p>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.</p>	<p>uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.</p> <p>12. Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.</p> <p>13. Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.</p> <p>c) Reemplázase en el inciso sexto la expresión “números 2, 3, 4, 5 y 6” por “números 2, 3, 4, 10, 11, 12 y 13”.</p> <p>d) Agréganse, a continuación del inciso sexto, los siguientes incisos séptimo, octavo, noveno y décimo:</p>	<p>Nº12 Se restablecen las ampliaciones (que estaban en el Nº 5) y se incorporan las alteraciones</p> <p>Nº13 Ídem norma vigente (Nº 7)</p> <p>Se propone eliminar el literal d) por las mismas razones expuestas, y por las que se indican respecto de cada inciso.</p>	<p>Se propone además, eliminar el literal c) por las mismas razones</p>

LEGISLACIÓN ACTUAL	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	ANÁLISIS Y PROPUESTA	FUNDAMENTACIÓN
	<p>"No se requerirá sesión extraordinaria de asamblea respecto de las materias comprendidas en los números 10, 11, 12 y 13, cuando el reglamento de copropiedad establezca normas que las regulen y se trate de obras que no involucren modificaciones en los derechos en el condominio.</p> <p>Tratándose de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales, respecto de cualesquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.</p> <p>Tratándose de condominios de viviendas sociales, las consultas escritas efectuadas conforme al presente artículo se entenderán aprobadas con la firma de los copropietarios que representen, al menos, el cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. Asimismo, en estos condominios también podrán ser objeto de consulta por escrito las materias señaladas en los números 10, 11, 12 y 13.</p> <p>Los proyectos de fusión de viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas y el correspondiente cambio de rol de avalúo de la nueva unidad en el Servicio de Impuestos Internos, cuando la obra se financie con recursos públicos y no altere la fachada del edificio, requerirán sólo la autorización del propietario de cada una de las unidades a fusionar."</p>		<p>En este inciso (octavo) se permite incorporar en el Reglamento de Copropiedad, un mandato mediante el cual una inmobiliaria puede tramitar ante la DOM modificaciones al proyecto, sin necesidad de consultarle a los copropietarios que ya están habitando el condominio.</p> <p>La idea que hay detrás, es que el primer Reglamento de Copropiedad, que lo redacta el inmobiliario, pueda darle mandato a la misma para hacer este tipo de cosas sin necesidad de convocar a la asamblea.</p> <p>Esto abre la puerta a los abusos porque al comprador se le cambian las condiciones ofrecidas originalmente y no puede alegar porque firmó un contrato de adhesión que incluye el primer Reglamento</p> <p>Este inciso (décimo) está mal porque además altera el porcentaje de prorrato y afecta al condominio en su conjunto, por lo tanto, requiere modificar el plano ante la DOM</p>

LEGISLACIÓN ACTUAL	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	ANÁLISIS Y PROPUESTA	FUNDAMENTACIÓN
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>10) Incorporáranse las siguientes enmiendas en el artículo 19:</p> <p>a) Reemplázase en el inciso tercero el guarismo "7" por "5".</p>	<p>Se propone eliminar la letra a) de este numeral 10). Ver comentarios al artículo 17 que se modifica, especialmente, la letra b) numerales 10 al 13</p>	
<p>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</p>	<p>b) Sustitúyese el inciso cuarto por el siguiente:</p> <p>"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 los copropietarios que representen, a lo</p>	<p>No hay observaciones a este numeral del P de Ley</p>	<p>La unanimidad que contempla la norma vigente parece excesiva para modificar el reglamento que incida en la alteración del % de los derechos sobre bienes comunes. Igualmente los % propuestos en el proyecto de ley son altos.</p>

LEGISLACIÓN ACTUAL	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	ANÁLISIS Y PROPUESTA	FUNDAMENTACIÓN
<p>y los acuerdos se adoptarán con el voto favorable de la unanimidad de los copropietarios.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>menos, el noventa 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 ochenta y cinco por ciento de los derechos en el condominio.”.</p> <p>c) Intercálase, a continuación del inciso cuarto, el siguiente inciso quinto, pasando los actuales incisos quinto y sexto a ser sexto y séptimo, respectivamente:</p> <p>“Tratándose de condominios de viviendas sociales, tanto las asambleas ordinarias como las extraordinarias requerirán para constituirse la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el cincuenta 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 cincuenta por ciento de los derechos en el condominio. En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio.”.</p>	<p>Se propone que sea a lo menos el 50% más uno</p>	
<p>Artículo 21.- La asamblea de copropietarios en su</p>	<p>11) Agrégase en el</p>	<p>Se propone eliminar este numeral 11)</p>	<p>Se propone eliminar este numeral del</p>

LEGISLACIÓN ACTUAL	PROYECTO DE LEY APROBADO EN GENERAL POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO	ANÁLISIS Y PROPUESTA	FUNDAMENTACIÓN
<p>primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto, a lo menos, por tres personas, salvo que el número de copropietarios fuere inferior, 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.</p>	<p>artículo 21, a continuación de la expresión "asamblea extraordinaria", la frase "y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al artículo 17".</p>		<p>proyecto de ley porque es imposible que (en el caso que se aprobare la propuesta de Delegación de facultades al Comité de Administración contenida en la letra b) que modifica el art. 17), se haya delegado anteriormente alguna facultad al Comité, ya que justamente este artículo 21 se refiere a la primera sesión de la Asamblea.</p>