

Proyecto de ley Copropiedad Inmobiliaria.

Proyecto Prioritario. Documento base: Antecedentes para la discusión en general

Autor

Verónica de la Paz Mellado
Tel.: (56) 32 226 3907

Comisión

Elaborado para la Comisión
de Vivienda y Urbanismo del
Senado

Resumen

En coordinación con la Secretaría de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado se elabora un documento que contiene información base sobre el proyecto de ley sobre nueva ley de Copropiedad Inmobiliaria, Boletín 11.540-14.

El documento dispone información sobre cinco tópicos: 1) Evolución de la legislación nacional sobre copropiedad y su reglamentación, antes de la actual Ley 19.537; 2) Principales propuestas planteadas sobre copropiedad inmobiliaria en el Seminario de Enero, 2016; 3) Legislación comparada sobre los principales aspectos relativos a la copropiedad inmobiliaria y su regulación en España, México y Colombia; 4) Estadísticas generales sobre el número de condominios sociales en altura y su antigüedad; y en lo específico, estadísticas de los Juzgados de Policía Local sobre las causas relacionadas con las infracciones; y 5) programas habitacionales que se han implementado para la mantención de los condominios sociales.

A continuación, se sintetizan los principales aspectos de los cinco tópicos enunciados.

1. **Evolución de la legislación nacional sobre copropiedad y su reglamentación**, antes de la actual Ley N° 19.537; materia en la cual se pueden señalar dos aspectos principales:
 - a. Una coordinación entre las exigencias urbanas y de edificación, el Plan Habitacional y las exigencias de la Ley de Copropiedad, cuya máxima expresión se aprecia hacia finales de la década de 1960.
 - b. La existencia de reglamentos que regulaban la acción del Estado en materia condominal, relativa a las potestades de fiscalización, control y resolución de conflictos con las que contaba el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción y los municipios.

-
2. **Discusión sobre copropiedad en el Seminario de Enero 2016.** Se destacan los principales planteamientos vertidos, las opiniones de los invitados y los resultados de una encuesta realizada entre los asistentes. En dicho evento se destaca una alta concordancia sobre la necesidad y urgencia de realizar modificaciones y perfeccionamientos a la norma que permitan zanjar las dificultades que se enfrentan principalmente:
 - a. En relación entre los condominios y su integración con ciudad, tanto desde la perspectiva de mantener las condiciones urbanas de conectividad y movilidad como respecto del acceso a los bienes públicos y a una adecuada calidad de vida urbana.
 - b. La gobernanza interna de los condominios, y las dificultades para alcanzar los quórums existentes para resolver las situaciones de conflicto.
 - c. La necesidad de generar una institucionalidad que permita un adecuado apoyo, fiscalización e intervención de un órgano del Estado en la gestión de los condominios.

 3. **Legislación comparada sobre los principales aspectos relativos a la copropiedad inmobiliaria y su regulación en España, México y Colombia.** Se revisa la estructura de los condominios, su régimen de administración, los mecanismos para la toma de decisiones, el financiamiento, la resolución de conflictos y las sanciones aplicables.

 4. **Estadísticas generales sobre el número de condominios sociales en altura y su antigüedad.** Al año 2015 existen 1.626 condominios, con un total de 351.136 departamentos. De ellos, 629 conjuntos con un total de 107.687 departamentos fueron edificados entre 1936 y 1980, y 997 conjuntos con un total de 243.449 unidades habitacionales entre 1981 y 2015. Las principales intervenciones se realizaron en Santiago, Valparaíso y Biobío. Adicionalmente, se consignan **estadísticas de los Juzgados de Policía Local sobre las causas relacionadas con las infracciones** a los reglamentos de copropiedad. De la revisión de esos datos es posible señalar que:
 - a. Las infracciones a los reglamentos de copropiedad representan sólo el 0,09% de las causas ingresadas entre 2013 a 2016, sin embargo no es posible determinar que en otras causales existen infracciones relacionadas con la vida al interior de los condominios.
 - b. Los Juzgados de Policía Local en donde se detecta un mayor número de causas por infracciones a los reglamentos de copropiedad en el periodo 2012 al 2016 son 1° Juzgado de
-

Maipú con 12.859 causas; 1° Juzgado de Recoleta con 1.293 causas y 3° Juzgado de Santiago con 1.253 causas.

5. **Programas que se han implementado para la mantención de los condominios sociales.** Desde 1998 a la fecha se han desarrollado ocho programas con este objetivo. La evaluación de los programas “Mejoramientos de Condominios Sociales” y del “Programa de regeneración de Condominios Sociales” (ex programa de recuperación de condominios sociales, segunda oportunidad) realizado por DIPRES en el año 2016 da cuenta de la necesidad de perfeccionar los mecanismos de selección y priorización de los conjuntos a intervenir, así como de implementar una evaluación técnica y complementaria a la elección de los vecinos respecto de las intervenciones a realizar, y, por último, una revisión de los recursos para que sean acordes al tipo de obras a realizar.
-

Tabla de contenidos

Introducción	5
I. Evolución de la legislación nacional sobre copropiedad	6
a. Decreto N°4621 de 1937	9
b. Decreto N°1514 de 1965 (Específico para la Corporación de la vivienda)	9
c. Decreto N°748 de 1969	9
d. Decreto N° 695 de 1971 MINVU	10
e. Decreto 1171 de 1977	11
f. Decreto N°46 de 1998	11
II. Principales aspectos planteados en el Seminario sobre Copropiedad 2016	12
1. Ponencia N° 1: ¿Cómo influye en nuestras ciudades la Ley N° 19.537? Luis Eduardo Bresciani. Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano	12
2. Ponencia N°2. Toma de decisiones y participación en la copropiedad. Diputada Maya Fernández Allende (Presidenta de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, Cámara de Diputados)	14
3. Ponencia N°3: Rol del Estado en el régimen de copropiedad. Sr. Enrique Rajevic Mosler. Ministerio de Vivienda y Urbanismo	14
Paneles temáticos: Informe de la discusión y observaciones.	18
1. Panel N°1: ¿Cómo influye en nuestras ciudades la Ley N° 19.537? (Coordinadores: Jorge Alcaíno, Marisol Castiglione y Andrea Robles, MINVU)	18
2. Panel N° 2: Toma de decisiones y participación en la copropiedad (Coordinador: Salvador Ferrer. Coordinador de Condominios Sociales MINVU).	21
3. Panel N°3: Rol del Estado en el régimen de copropiedad (Coordinadoras del panel: Patricia Corvalán, Arquitecta y Maricarmen Tapia, Arquitecta, División de Desarrollo Urbano-MINVU.)	24
Resultados de la encuesta: Necesidad de modificar la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.	27
III. Legislación comparada sobre regímenes de copropiedad inmobiliaria	32
1. Principales aspectos	32
2. Colombia	38
3. España	43
4. México, Distrito Federal	47
IV. Estadísticas sobre condominios	54
1. Cantidad de condominios sociales en altura.	54
V. Estadísticas sobre condominios e infracciones vinculadas a los condominios en los Juzgados de Policía Local.	56
VI. Programas habitacionales destinados a la mantención de los Condominios Sociales	61
VII. Anexos	65
Referencias	79

Introducción

En 1995 se planteó la necesidad de contar con un nuevo cuerpo normativo que reemplazase las normas existentes en ese momento en materia de copropiedad inmobiliaria. A esa fecha el marco legal estaba conformado por la Ley N° 6.071 de 1937, que permitía que los diversos pisos y departamentos en que se dividían los edificios, pudieran pertenecer a distintos propietarios.

La revisión de los objetivos que se plantearon durante la discusión de la ley N° 19.537, dieron cuenta de las necesidades que se planteaban para una nueva legislación, de los estímulos que esta debía plantear para el incentivo a la construcción; de la importancia de que fuese un instrumento más de planificación que flexibilizase los grandes conjuntos habitacionales y colocase las bases para un sistema basado en el acuerdo de las partes. Sin embargo, en la actualidad, la experiencia a 20 años de aplicación de esta norma da cuenta de la necesidad de perfeccionar el sistema, adecuándolo a las exigencias de las ciudades y a la sociedad actual.

En este orden, concurre la percepción que se requiere actualizar la regulación existente, por cuanto las necesidades internas de las copropiedades han superado las previsiones hechas cuando fue aprobada la Ley N° 19.537. Desde esta perspectiva, parece recomendable revisar los tipos de comunidades que se contemplaran para el futuro, y los derechos y obligaciones que éstas tendrán en la conformación de ciudades integrales.

Aspectos como la administración de los condominios por las propias comunidades, con las distintas formas de participación, tipos de asambleas y quórum, así como las tareas de sus representantes, el rol del administrador, son materias a discutir. En este sentido, propuestas para contar con registros de quienes cumplen roles de administración, así como perfeccionar las formas en que se ejerce la gestión y la rendición de estos procesos, son aspectos a revisar. Asimismo, surgen otros temas no previstos en la discusión original como los requerimientos de diseño de los proyectos, técnicos, de seguridad y los desafíos de gestión de diversos bienes comunes, que no fueron analizados en la discusión original.

Los condominios son otra forma de construir ciudad y, en tal sentido, juegan un rol en el entorno en que se insertan y en la manera cómo construyen el tejido urbano y su continuidad. Así, constituyen cuestiones relevantes el tamaño de las copropiedades y de los proyectos, su densidad y características, las formas de desarrollo inmobiliario y urbano subyacente o cómo estas intervenciones potencian o no la consolidación de un barrio o sector de la ciudad. También forman parte de los temas relevantes a discutir, como los condominios y las normas que los regulan permiten intervenciones sobre edificios patrimoniales o de qué manera incentivan –o no- la renovación de zonas deterioradas de la ciudad.

De la misma manera, es una tarea pendiente la contribución que los condominios realizan al espacio público, lo que –en parte– es abordado la Ley N° 20.958, sobre aportes al espacio público. Los proyectos que densifican una ciudad, se insertan en ambientes consolidados por lo que lo recomendable es encontrar mecanismos equilibrados que consideren tanto la mantención de la calidad de vida del sector en que se emplazan, como las externalidades que tendrán estos lugares al recibir a nuevos habitantes.

Otro punto de relevancia lo constituye la situación de los condominios sociales, un tema en sí mismo, y un ámbito a estudiar desde la óptica ya señalada, y a propósito de lo planteado por la Política Nacional Urbana en términos de comenzar a avanzar en proyectos que integren a las personas en conjuntos diversos, en donde se promueva la integración social y la participación.

En el presente documento se concentra información relevante para la discusión del proyecto de ley sobre nueva ley de Copropiedad Inmobiliaria, Boletín 11.540-14, obtenida de distintas fuentes y cuyo objetivo es contribuir a la discusión de dicha iniciativa.

I. Evolución de la legislación nacional sobre copropiedad

La primera regulación sobre copropiedad inmobiliaria corresponde a la Ley N° 6.071 de fecha 16 de agosto de 1937. En esta primera etapa dicha norma coexistió con la primera Ley General de Urbanismo y Construcción, y la primera ordenanza, contenidas en el DFL N°345 de 1931.

Posteriormente, en 1963, mediante el DS N°880 de 1963, el Ministerio de Obras Públicas y Vías de Comunicación fijó el texto definitivo del DFL N° 224 de 1953 y de la Ley N° 6.071.

Desde la década de 1960 aproximadamente, junto con la existencia de la Ley de Copropiedad convivió una Ley de Urbanismo y Construcción que establecía regulaciones a las características de los barrios, fueran éstos en condominios o en loteos y un Plan Habitacional que dirigía la acción del Estado.

Respecto de las normas urbanas y las disposiciones sobre las características de los condominios se pueden mencionar las siguientes normas:

- **DFL 345 de 1931:** Estableció la potestad de los municipios para determinar mediante ordenanzas locales las características de los barrios, así como la disposición de determinados equipamientos.
- **DFL 224 de 1953 y DS 880 de 1963:** Entregó la potestad al municipio para establecer limitaciones especiales de dimensionamiento, superficie, altura, volumen, número de pisos, alineamiento, y agrupación de los edificios. La Ordenanza de 1949, en tanto, exigió, además de los planos, una memoria explicativa del proyecto que describiera un programa mínimo de una vivienda y que contemplara determinadas superficies de patios comunes.
- **DFL 458 de 1976:** Esta norma produjo un cambio importante al remitir las potestades urbanas a los instrumentos de planificación. Señaló nuevos mecanismos como las zonas de renovación urbana (zona de remodelación - aumento de los impuestos); zonas de construcción obligatoria; saneamiento de poblaciones, que son herramientas urbanas existentes hasta hoy.

Las normas y sus reglamentos se detallan en la siguiente tabla:

Tabla N° 1: Normas sobre copropiedad y normas vinculadas

Ley General de Urbanismo y Construcción	Ordenanza General de Urbanismo y Construcción	Otras leyes y normas relacionadas		Ley de Copropiedad	Reglamento		
DFL N° 458 de abril de 1976 (MINVU) Nueva Ley de Urbanismo y Construcción	DS N°47 de 1992. MINVU OGUC	Decreto N° 1101 de 18 de Julio de 1960 Texto definitivo del DFL N°2 de 1959 sobre Plan Habitacional	DS N°168 de 1984 MINVU Reglamento Especial de Viviendas Económicas	Ley N° 19.537 de Copropiedad de 16 de diciembre de 1997.	Decreto N° 46 de 17 de junio de 1998 Reglamento Ley N° 19.537		
	Decreto N° 1.171 de 1977 (MINVU) reemplaza Título OGUC y nuevo texto de reglamento Ley 6.071			Decreto N° 695 (MINVU) de 22 de diciembre de 1971 Nuevo texto del reglamento sobre comunidades de copropietarios de edificios			
	DS N°880 de 1963. Ministerio de Obras Públicas y Vías de Comunicación. Fija el texto definitivo del DFL N° 224 de 1953 y de la Ley N° 6.071			DS N°884 de 1949 Reemplaza Ordenanza General de Construcción	Decreto N°83 de 1982 (MOP) Texto definitivo del reglamento especial de viviendas económicas a que se refiere el artículo N° 1 del DFL N°2	DS N°880 de 1963. Ministerio de Obras Públicas y Vías de Comunicación. Fija el texto definitivo del DFL N° 224 de 1953 y de la Ley 6.071	DS N° 748 de 1969 Reglamento sobre comunidades de edificios
					Decreto N° 63 de 1960 (MOP) Reglamenta artículos 77 y 89 de DFL N° 2		Decreto N° 1.514 de 1965 Reglamento de venta por piso o departamentos de la Corporación de la Vivienda
					Decreto N°1.608 de 1959 (MOP) Reglamento DFL N°2 de 1959		Decreto N°4.621 de 1937 (Min. Justicia) Reglamento Ley 6.071 sobre pisos y departamentos
					DFL N°345 de 20 de mayo de 1931		Ley N° 6.071 de 16 de agosto de 1937

de Ministerio del Interior. Ley General de Construcciones y urbanización	DFL N° 345 de 1931 aprueba Ley y Ordenanza General sobre construcciones y urbanización				
--	--	--	--	--	--

Fuente: Elaboración propia en base a las normas que se citan.

Las principales materias que estructuraban la Ley N°6.701, y posteriormente el DS N°880 de 1963, se resumen en la siguiente tabla:

Tabla N°2: Principales aspectos que aborda la Ley N° 6.071/DS N°880 de 1963.

Disposiciones generales	Definición de la copropiedad
	Definición de bienes comunes
	Proporcionalidad de los derechos
	Obligatoriedad de los gastos comunes
	Uso y goce de los bienes comunes
	Normas de uso de las unidades
	Figura del Juez para sancionar incumplimientos
	Libertad para gravar o hipotecar.
Administración	Reglamento de Copropiedad opcional y requiere unanimidad. Objetivo: precisar derechos, obligaciones, limitaciones y proveer buen régimen interno.
	Normas generales en ausencia de reglamento
	Administrador y funciones, de elección anual y reelegible.
	Elección y remoción con quórum de 2/3 del valor del condominio
	Asambleas, convocatorias, acuerdos con quórums de 2/3 del valor del condominio.
	Facultades del juez para designar un administrador y para adoptar medidas consecuentes a resolver situaciones sin acuerdos.
Destrucción total o parcial del edificio y los seguros	Normas en caso de daño del edificio
	Obligatoriedad del seguro de incendio
	Financiamiento de los seguros como gasto común
Disposiciones varias	Reglamento para acogerse a la norma.
	Obligatoriedad para constituir propiedad de piso o depto.
	Norma para su construcción y financiamiento

Fuente: Elaboración propia en base a las normas que se citan.

Un aspecto relevante de revisar son los reglamentos que implementados para el cumplimiento de esta norma. Estos son:

a. Decreto N°4.621 de 1937

En esta norma se establecen requisitos de materialidad, diseño de las unidades, aislación acústica, norma respecto de las vibraciones y ruidos de los mecanismos de los edificios, escaleras. Se dispone también las características de la planimetría.

b. Decreto N°1.514 de 1965 (Específico para la Corporación de la vivienda)

Este decreto se refiere a la materialidad y condiciones de diseño interior de edificios y unidades. También precisa los diseños de las circulaciones, y la obligatoriedad de los ascensores desde el 6° piso. Por otra parte, se precisan las condiciones de la planimetría e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces respectivo. En esta norma se dispone que la planimetría haga la distinción entre los bienes nacionales de uso público y los terrenos de uso común pertenecientes a los condominios.

c. Decreto N°748 de 1969

Este decreto establece las condiciones mínimas y necesarias para el ejercicio de la copropiedad.

La norma puntualmente dispone:

- La unanimidad como mecanismo de acuerdo y la calidad de copropietario para propietarios al día en sus obligaciones pecuniarias.
- Responsabilidades de fiscalización y control en otros órganos del Estado, además del Ministerio de Vivienda.
- El control de la Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción sobre las comunidades con potestades para revisar la legalidad de las asambleas, de los acuerdos y de la administración de los edificios.

Estas potestades se observan en las siguientes atribuciones de la Dirección mencionada, descritas en el artículo 3 del decreto en comento, que corresponden a:

- a) De oficio, o a petición fundada de algún interesado, dejar sin efecto las convocatorias a juntas o asambleas de copropietarios y los acuerdos que en ellas se adopten, cuando adolezcan de algún vicio que las anule, y, en tal caso, deberá disponer, de inmediato, una nueva convocatoria;
- b) Dictar normas de operación o buena administración del edificio;
- c) Vigilar que la designación o remoción del Administrador sea acordada por los interesados con estricta sujeción a las normas del reglamento de copropiedad;
- d) Controlar la recta inversión de los fondos destinados a pagar los gastos comunes, pudiendo aprobar o rechazar la cuenta anual de ingresos y gastos presentada por el Administrador. En caso de rechazar la cuenta deberá convocar a junta o asamblea de copropietarios; y la cuenta se entenderá aprobada con el voto de la mayoría de los interesados asistentes;
- e) Designar, cuando lo estime conveniente, un funcionario que sirva de Ministro de Fe en las asambleas o juntas de copropietarios. Para estos efectos el Administrador o reemplazante avisará a la Dirección de Industria y Comercio, con siete días de anticipación a lo menos, la citación a cualquier asamblea o junta.

- f) Designar uno o más interventores para la administración de un edificio, por resolución fundada en la deficiente administración del mismo. En tal caso deberá el interventor confeccionar un inventario y rendir cuenta documentada a la Asamblea de Copropietarios, a la que citará para estos efectos.

Respecto de los administradores, este decreto dispone que existirá un Registro de ellos, y quienes desempeñen esta actividad deberán cumplir similares condiciones que las requeridas para ser tutores o curadores. Además, los administradores rinden fianza por el correcto desempeño de sus cargos.

Además, esta norma distingue el concepto de gastos comunes (“los necesarios para la reparación, conservación y uso o consumo de los bienes comunes”) con cargo al residente, de otros gastos mayores de responsabilidad de cada propietario.

Se establece la facultad del MINVU para estudiar el valor de los gastos comunes y su distribución. Por último, se dispone la potestad para realizar el corte de servicios básicos a los copropietarios morosos de gastos comunes.

d. Decreto N° 695 de 1971 MINVU

En esta norma se precisan las facultades de la Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción. Se agrega la facultad de exigir la rendición de cuentas al administrador y precisa quienes pueden ejercer como interventores en los casos en que se requiera, esto es funcionarios de la dirección o un contador colegiado.

Por otra parte, se establece la obligatoriedad de los copropietarios de asistir a las asambleas y la posibilidad de reemplazo en caso de no poder hacerlo, y en el caso de no existir un apoderado se entiende aceptada la representación del arrendatario.

Además, en este reglamento se crea la figura de la Junta de Vigilancia, análogo a lo que actualmente se denomina Comité de Administración.

Respecto de los administradores, se establecen los siguientes requisitos:

- Ser mayor de edad capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes;
- No estar procesado ni haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva,
- No haber sido removido de una administración anterior por causa de negligencia o dolo.
- Estar inscritos en el Registro de Administradores que llevará la Dirección de Industria y Comercio y rendir fianza o garantía que señale la asamblea de copropietarios.

Se establece además que la dictación de normas internas recaerá en la Asamblea. Por otra parte, en este reglamento se precisan las responsabilidades de la administración, a saber: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de los actos urgentes de administración y conservación y de los acuerdos de la Asamblea o de la Junta de Vigilancia.

Se disponen también las normas mínimas de buena operación para las comunidades:

- a) Llevar un libro de actas de la Asamblea
- b) Llevar un libro, o archivo de entradas y gastos, documentos, facturas y recibos, entre los que se mantendrá un texto o ejemplar de la Ley de Pisos, del presente reglamento y del reglamento de copropiedad, si lo hubiere, y una nómina al día de los copropietarios; y
- c) Mantener una cuenta corriente bancaria exclusiva de la administración.

La norma también precisa los tipos de gastos comunes: gastos de administración, de reparación, de conservación y relativos al uso de los bienes comunes. Además, se señalan las formas de cobro de los gastos comunes y las acciones legales aplicables.

También se obliga a la confección de presupuestos anuales, así como a la creación del Fondo Común de Reserva.

e. Decreto 1171 de 1977

En esta norma se establecen condiciones mínimas de edificación de los edificios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal.

f. Decreto N°46 de 1998 (Reglamento Ley N°19.537)

Por último, este decreto establece una nueva estructura acorde a la Ley N° 19.537, en la que se establece la potestad para establecer la resolución de conflictos mediante un juez o árbitro. Por otra parte, se dispone que la acción de los municipios en el ámbito de los condominios será voluntaria. Además, desaparece la institucionalidad prevista en los reglamentos anteriores para los aspectos de control: Fiscalización y resolución de controversias.

II. Principales aspectos planteados en el Seminario sobre Copropiedad 2016

Con el objeto de generar espacios de participación ciudadana y a fin de obtener información sobre la situación de los condominios, particularmente de los condominios sociales, durante el mes de enero del año 2016 se llevó adelante un seminario, patrocinado por la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, y una encuesta con el objetivo descrito.

Este trabajo consistió en presentaciones con temáticas relevantes sobre la materia ante un grupo de participantes.

Los resultados se señalan a continuación:

1. Ponencia N° 1: ¿Cómo influye en nuestras ciudades la Ley N° 19.537? Luis Eduardo Bresciani. Presidente del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano

En su presentación Bresciani realizó una mirada integral del problema de la copropiedad y sus alcances, desde el punto de vista del impacto urbano. Destacó la importancia de revisar los 20 años de vigencia de la actual ley y explorar los desafíos pendientes o nuevas necesidades.

En este sentido destacó los siguientes puntos:

- a. Más del 20% de la población nacional vive en copropiedad y se ha transformado en una forma creciente de habitar.
- b. No se refiere sólo a un tema de funcionamiento de la copropiedad o cómo funcionan los administradores sino de un tema del funcionamiento de la ciudad y la calidad de vida urbana.
- c. Algunas tendencias urbanas en materia de copropiedad son las siguientes:
 - La copropiedad es una forma de habitar cuyo crecimiento ha aumentado y se prevé que siga ocurriendo, dado el crecimiento del mercado habitacional y la creciente demanda por habitar en mejores localizaciones urbanas
 - En las grandes ciudades este fenómeno se ha visto incrementado, y un gran porcentaje de sus habitantes lo hace en tipologías habitacionales acogidas a la Ley de copropiedad inmobiliaria. La copropiedad genera un cambio en la forma de habitar y gobernar las ciudades. Un alto porcentaje de los habitantes, uno de cada cuatro chilenos, lo hace en copropiedad, y esto modifica la forma cómo se ha construido la ciudad hasta ahora.
 - Otros ámbitos en donde existe la necesidad de regular formas colectivas de propiedad, por ejemplo, en el caso de los centros comerciales u otras formas de comercio asociativo.
 -
 -
 - Se ha producido un incremento de los barrios cerrados, motivados por la percepción de inseguridad u otras formas de crecimiento urbano como las “mal llamadas” parcelas de agrado o parcelación en el ámbito rural (que han privatizado parte del territorio del país).

- En los condominios sociales se ha expresado una de las situaciones más críticas, particularmente en gestión, manejo y mantención. Existen distintas tipologías de las copropiedades según los el destino de unidades en ellos. Los departamentos es sólo una de ellas aunque la más frecuente, también existen otras formas mixtas que combinan, por ejemplo, vivienda y comercio. En estos casos se deben considerar formas de gobernabilidad u organización incluyan este tipo de diferencias. Algunos efectos urbanos de la copropiedad son principalmente: la segregación urbana, tanto desde la perspectiva social como la privatización de algunos sectores de la ciudad; la privatización del espacio público y de la gobernanza ciudadana (tanto desde la perspectiva de la organización interna y la noción de comunidad, como desde la organización social en donde se superpone con otras entidades como las juntas de vecinos u otras formas tradicionales de organización). En el ámbito de la segregación urbana, relevó dos temas: por una parte, la combinación de las variables de dimensión, superficie y unidades; y por otra el acceso público. El resultado de ellas, es la expresión de fenómenos de segregación y exclusión de determinados lugares. Esto afecta el funcionamiento del transporte, la movilidad y la accesibilidad a los bienes públicos y, en general, el funcionamiento de la ciudad. Desde el punto de vista de la gobernanza y considerando el desarrollo de los condominios en tamaño y complejidad, estos deberían asumir responsabilidad de manera equivalente a otras unidades territoriales como los municipios. Se requiere repensar el fenómeno desde la perspectiva de asegurar similares exigencias y condiciones de gobernabilidad, planificación urbana y gestión. Se expresa un nuevo fenómeno de privatización del espacio urbano a través de múltiples barrios, muchos de ellos cerrados, que no se conectan entre ellos ni son traspasables, complicando la movilidad y dificultando el funcionamiento del transporte público. Esto tiene consecuencias en la integración y genera un panorama de desconfianza, que se perpetúa en la expresión urbana que adquiere la ciudad. El fenómeno de la privatización además implica una nueva variable en la gobernabilidad de las ciudades, en donde las decisiones se regulan desde la perspectiva privada y se pierde el sentido de lo público, similar a lo que ha ocurrido en el ámbito educacional. Esto está relacionado con los limitados aportes que realizan tanto en la construcción del espacio público. El control social, relacionado con el acceso a los espacios privados cuya réplica en distintos lugares se transforma en una forma de exclusión. La seguridad se sobrepone a la construcción de la ciudad, incrementando los niveles de control. La Gobernabilidad privada plantea nuevas preguntas relacionadas con cuáles deben ser las reglas, obligaciones o normas de convivencia que deben regular los distintos tipos de condominios de manera de asegurar que los habitantes de ellas, o en alguna forma de comunidad privatizada, gocen de similares derechos y aseguren la integración. Actualmente no se establecen limitaciones a los reglamentos. Y no sólo se refiere a la gestión de la vivienda sino también en otras formas de copropiedad comercial o de otras expresiones urbanas.

d. Desafíos en materia de copropiedad son:

- Integración urbana: cómo asegurar que las copropiedades garanticen accesibilidad, espacio público, movilidad y otros bienes y garantías urbanas,
- Integración social: cómo generar integración, reducir los niveles de exclusión y promover la creación de un tejido social.

- Gobernabilidad interna: obligaciones, regulaciones y limitaciones en el funcionamiento de las copropiedades. Facilitando el acceso a mecanismos de mantención y desarrollo.
- Aportes al espacio público: cómo las copropiedades aportan a la construcción de las áreas urbanas en que se insertan.

2. Ponencia N°2. Toma de decisiones y participación en la copropiedad. Diputada Maya Fernández Allende (Presidenta de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales, Cámara de Diputados)

La Diputada indicó que su experiencia en el distrito que representa le ha puesto en evidencia la necesidad de mejores espacios para promover la participación ciudadana. Por esta razón, ha presentado una moción, incluida en el proyecto de ley en discusión, cuyo objeto es bajar los quórums de las decisiones de las asambleas de copropiedad a fin de facilitar la adopción de acuerdos.

Manifestó que, en su opinión, se ha carecido de una visión de la ciudad como un todo. En este sentido, señaló que los instrumentos de planificación carecen de integralidad para permitir el crecimiento que asuma este desafío.

Señaló que ha visto cómo la declaración de un barrio como “patrimonial” se ha constituido en una alternativa para frenar el crecimiento inorgánico de proyectos que no respetan elementos valiosos de ellos, generando una forma de desarrollo que los está deteriorando. Producto de esta situación, la organización vecinal en estos lugares se han visto fortalecidos y han detonado movimientos ciudadanos, que les ha permitido volver a constituirse como comunidades.

En este contexto, dio cuenta que los altos quórums de las asambleas son un desincentivo a la participación de quienes si asisten, por cuanto limita su capacidad de resolver, sobre todo en aquellas materias vinculadas a la gestión cotidiana y que no alteran los derechos de propiedad de quienes conforman la comunidad. Abordó también la situación de quienes arriendan una propiedad y no tienen derecho a voto en la copropiedad. En este sentido, señaló que se está proponiendo que los arrendatarios autorizados por el propietario puedan participar y votar en materias vinculadas a la cotidianidad del conjunto.

Señaló que, en las instancias de discusión con los ciudadanos estos le han propuesto otros temas, que también considera relevantes de abordar, como: la posibilidad de que las comunidades cuenten con personalidad jurídica; la existencia de registros de los comités de administración, de los administradores y, en el mismo sentido, una serie de iniciativas que perfeccionan la regulación de las copropiedades.

3. Ponencia N°3: Rol del Estado en el régimen de copropiedad. Sr. Enrique Rajevic Mosler. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El expositor planteó que el propósito del Seminario es recabar propuestas de mejoramiento del régimen jurídico, y que si bien existían iniciativas legislativas en discusión, la idea es aprovechar esta oportunidad y recabar iniciativas que permitan un perfeccionamiento general de la normativa.

Planteó que la copropiedad se había transformado en la nueva “cuadra del barrio”, el espacio de socialización y conocimiento comunitario, y en tal sentido la tendencia de crecimiento urbano da cuenta que la copropiedad será el modelo de desarrollo en el futuro.

Inicialmente la copropiedad fue planteada como una forma de organizar el crecimiento vertical de la ciudad, vinculada a la Ley General de Urbanismo y Construcción (Ley N°6 .071) pero con el tiempo esto fue deviniendo en el panorama actual, en que bajo este régimen existen también formas de copropiedad en extensión.

Manifestó que el principal problema de esta forma de organización corresponde a los espacios comunes, que son propiedad privada y que debe ser mantenidos y financiados por los copropietarios, con la posibilidad de excluir a quienes no pertenecen al condominio. Esto da cuenta de los principales problemas: la administración del espacio común y la exclusión como posibilidad.

Señaló que esta posibilidad de privatizar parte del espacio de la ciudad se ha extendido también al espacio público, con la posibilidad que dio la Ley Orgánica de Municipalidades, de cerrar calles y pasajes, si bien de manera restrictiva, pero que implica una forma de cuestionar o poner en entredicho a la ciudad abierta. Cuestionamiento que no surge de la autoridad sino de la propia comunidad por una percepción de seguridad, que pide el cierre de esos espacios. Esto provoca un problema de exclusión y de falta de desarrollo de un concepto de comunidad, y que se expresa en la baja participación, lo que da cuenta de la existencia de un problema importante.

Por otra parte, existe el tema del financiamiento del espacio público. Éste, antes era de propiedad pública y el Estado podía invertir recursos sin problemas. Sin embargo, ahora son espacios privados en donde la responsabilidad de su mantención recae precisamente en los particulares.

Realizó una descripción de los roles de los organismos públicos en el ámbito de la copropiedad y luego una reflexión sobre el financiamiento y la fiscalización. Los dos grandes actores son el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) y las Municipalidades. Respecto de los roles señaló:

Tabla N° 4: Roles de los organismos públicos en materia de copropiedad.

Organismo	Área	Roles
MINVU		Rol Normativo: - Dictación de leyes. Ley de Copropiedad Inmobiliaria. - Dictación de reglamentos. - Normas en el ámbito de los condominios sociales. - Administra registros como el de ascensores. - Programas con apoyo financiero
	Dirección de Desarrollo Urbano	Dicta instrucciones en el ámbito de las autorizaciones municipales.
	SERVIU	En el ámbito de los condominios sociales: -Disponer de recursos para la intervención en los bienes comunes -Designar una administrador provisional
Gobiernos regionales		En el ámbito de los condominios sociales: Disponer de recursos para la intervención en los bienes comunes.
Municipios	Generales	-Cumplir el rol de árbitro arbitrador. -Designar un administrador provisional.
	Direcciones obras municipales	Aplicación de la norma y aplicar el régimen de copropiedad.
	Juzgados de Policía Local	Competentes en materia de conflictos vecinales tanto entre copropietarios como de estos con el administrador.
	Unidades de copropiedad inmobiliaria	En el ámbito de los condominios sociales: Atención de conflictos de manera extrajudicial y además prestar asesoría a los condominios en la organización como copropietarios.

Fuente: elaboración propia.

En el ámbito del financiamiento, un tema que según el expositor debe abordarse es la distinción entre financiar obras y financiar el funcionamiento. También debe plantearse el problema de cómo destinar fondos públicos que si bien van a la ciudad, en concreto se destinan espacio específico y privado.

Planteo que se debe revisar la situación de vulnerabilidad patrimonial, en que pueden encontrarse las personas que habitan los condominios (por ejemplo ante situaciones de morosidad en los gastos comunes), lo que no siempre está vinculado con la situación de vivienda social del conjunto.

El problema de participación es otro desafío, y la razón que lleva a las personas a no participar. No sólo en los condominios sociales sino también en otros segmentos de la población. En este sentido se requiere de fórmulas que ayuden a fortalecer el sentido de comunidad, lo que es un tema más complejo que solamente el cambio en los quórums.

Por último, en relación a la fiscalización planteó la existencia de un sistema que apunta a dos ámbitos distintos, por una parte la posibilidad que tiene la municipalidad de mediar, pero que imposibilita resolver y solucionar definitivamente los temas; y por otra la de la judicialización de los conflictos que implica plazos y costos mayores, que además no aborda los temas de convivencia de base.

En otras políticas públicas se han propuesto otras formas de solución de conflictos. En ese sentido, entre otras fórmulas, plantea la posibilidad de la creación de una Superintendencia. Otra alternativa a revisar podría ser el que el SERNAC (Servicio Nacional del Consumidor), o un organismo municipal específico, pudiera asumir responsabilidades en este ámbito.

Cabe señalar que la posibilidad de registros, como se ha mencionado, debe ir a la par de exigencias, fiscalización y sanciones para que tengan efectividad y fortalezcan la fe pública en el sistema de copropiedad.

Paneles temáticos: Informe de la discusión y observaciones.

Se realizaron talleres de trabajo por cada uno de las líneas temáticas abordadas en las exposiciones. Se destacan los principales aspectos en discusión en dichos talleres:

1. Panel N°1: ¿Cómo influye en nuestras ciudades la Ley N° 19.537? (Coordinadores: Jorge Alcaíno, Marisol Castiglione y Andrea Robles¹, MINVU)

Los puntos destacados por los participantes fueron los siguientes:

a. Objetivo de la reforma

- Fernando Colchedo hizo un llamado a no modificar a la ligera la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, pues se trataría de una norma que habría funcionado bien por 20 años y que contaría con elementos muy positivos. Por tanto, sugirió que la reforma proyectada esté bien enfocada en resolver problemas. Dicha reforma debería concentrarse en los aspectos negativos que sólo son posibles de solucionar a través de la modificación legal, dejando para otros instrumentos la solución a los demás problemas relacionados con los condominios, que no sean fundamentales dentro de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. A su juicio, el más importante aspecto a mejorar hoy es la gobernabilidad de los condominios y la convivencia interna y externa. También debe cuidarse el establecimiento de los mecanismos de máximos y mínimos, que siempre permiten la elusión. Ejemplo: Ley de Aportes (máx. es 250 estacionamientos y se hacen 249).
- Para Constanza Divinetz una nueva ley debe estar basada en un buen diagnóstico y fijar objetivos claros antes de reformar la existente.

b. Tamaño de los condominios

- Para Israela Rosenblum la falta de límites en el tamaño de las comunidades (en número y superficie) es un tema importante. Por ejemplo, la existencia de comunidades de más de 1.000 unidades y la mezcla de condominios tipo A y B (luego de la reforma el año pasado).

¹ Participantes: Isabel Ampuero, (Dirección de Obras Municipalidad de Santo Domingo); Ronald Contreras (Inmobiliaria Ictinos); José di Girólamo (sector privado); Rafael del Valle, (abogado SEREMI Vivienda Santiago), Claudio Araya (arquitecto SEREMI Metropolitana Programa Barrios), Ana María Mujica (arquitecto Municipalidad de Talca), Glendy Cornejo (arquitecto Municipalidad de Talca), Mónica Fuenzalida (abogada Inmobiliaria Terracorp), Israela Rosenblum, (arquitecta asesora Senador Ossandón), Fernando Colchedo (asesor de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios), Ignacio Riesco (abogado sector privado), Pedro Cisternas (abogado Techo Chile), Francisco Sotea (inmobiliaria Echeverría Izquierdo), Fernando Haro Meneses (SEREMI Magallanes), Guillermo Soto Aguilera, (abogado asesor SEREMI Magallanes), Constanza Divinetz (Dirección de Obras de la Municipalidad de Puente Alto), Felipe Rodríguez (Dirección de Obras de la Municipalidad de Cerro Navia), Christine Weidenslaufer (abogada Asesoría Técnica BCN).

- Colchedo señaló que a veces el problema del tamaño no es tan importante, pues los condominios grandes pueden estar bien gobernados.
- El impacto del condominio en el barrio, especialmente el impacto vial y de movilidad (poca cantidad de estacionamientos), que aunque es exigible por la Dirección de Obras respectiva a través de Estudios de Impactos Viales, ésta cuenta con pisos de cumplimiento muy altos y los edificios no aplican. Esto se estaría debatiendo también en la Ley de Aportes al Espacio Público que amplía el rango (Rosenblum).
- Para Divinetz, los condominios de 3.000 unidades (divididos por etapas), como existen en Puente Alto, son inmanejables. Es común que se haga barrio en base a copropiedad (loteos con construcción simultánea), porque así no es necesario cumplir con la entrega de equipamiento, áreas verdes, etc. Es el caso de los condominios tipo A en extensión, en que las personas no son dueñas de su patio, de modo que no se pueden ampliar.
- José Di Girólamo está a favor de establecer estándares urbanos más allá de sólo limitar la superficie de los condominios o el número de unidades. Lo anterior, por cuanto finalmente se hacen varios condominios que juntos terminan sumando. La ley no debe ser una “camisa de fuerza” sino un buen marco regulatorio a largo plazo.
- Para Isabel Ampuero, el arquitecto de condominio tipo A en extensión es prácticamente un diseñador de la ciudad, pues tiene demasiadas atribuciones y se destruyen ciudades más que construirlas.
- También debe considerarse que la ley, finalmente, es sólo un instrumento para enajenar unidades (enfoque económico). Es responsabilidad de cada profesional hacer un buen diseño. Se pueden hacer buenos diseños con la LCI existente (Divinetz).
- Los condominios se han convertido en guetos, y debe pensarse en lo que va a pasar después de construido el condominio. Las personas deben adaptarse a una forma de vivir diferente (a veces vienen del campo o de campamentos), dónde sólo son dueños del espacio de su departamento, todo lo demás es condominio. Se debe procurar dar una buena calidad de vida.

c. Planificación territorial

- La planificación urbana es muy importante para tener la ciudad que queremos: movilidad, áreas verdes, etc. Es por ello que limitar los tamaños de los condominios sí es importante (Divinetz).
- Fernando Haro destaca la importancia de la expansión y del ordenamiento territorial. En el caso de las parcelas de agrado, ante la falta de terrenos, Bienes Nacionales está regularizando terrenos fuera del límite urbano, que después se transforman en un problema para el Minvu para efectos de urbanizar.

- El problema de la segregación no estaría en la LCI sino en la falta de reglas de planificación. La densificación de las ciudades se ve estancada por falta de una buena planificación. Además, existe la responsabilidad de parte de los copropietarios, pues hoy las comunidades/copropiedades no quieren vecinos (Francisco Sotea).
- Pedro Cisternas señala que la planificación territorial debe ser un instrumento de integración social, pues hoy ha sido de desintegración social (viviendas sociales desconectadas de la realidad social). Ésta es otra forma de impacto al entorno, no de carácter técnico.
- No basta con modificar la LCI o hacer una buena planificación, si en realidad se está actuando a través de leyes de excepción o regularizando a través de Bienes Nacionales. Se debe evitar seguir reglamentando otras leyes para regularizar las malas decisiones (Divinitz).
- Otras falencias de la actual normativa serían que en los condominios tipo B, el arquitecto diseña y el Director de Obras recibe y aprueba proyectos que nunca vio antes; y en los tipo A en extensión no hay regulación de la urbanización interior (Alcaíno).
- La inmobiliaria que trabaja en extensión señala que cede y urbaniza además de preocuparse del entorno, pues se trata de grandes terrenos vacíos sin regularización. Al final, la Ley de Aportes es un impuesto más que paga el cliente. Lo que falta son reglas claras (Ronald Contreras).
- La LCI (art. 9) permite la construcción sobre servidumbres en zona rural (camino de tierra), cumpliendo con el ancho requerido. Sin embargo, no hay límite (podría ser de 5 km), afectando potencialmente a la accesibilidad (Glendy Cornejo).
- En grandes terrenos baldíos las inmobiliarias construyen a través de copropiedad, porque si subdividen, la ley obliga a urbanizar y eso es económicamente inviable para las empresas. Por tanto, terminan haciendo condominios gigantes (Contreras).
- Además, por la aplicación de sobretasa las inmobiliarias están obligadas a urbanizar lo antes posible y hay un impacto sobre las contribuciones. Se hace necesario complementar las leyes (Riesco).
- Esta ley permite subdividir terrenos que no deberían serlo, generando “microlotes”. Quedan con condiciones de habitabilidad muy malas. Por otra parte, la excesiva construcción en una misma vía no puede asignar costos al último que construye. Hay responsabilidad de los diferentes actores (Felipe Rodríguez).

d. Plazos de las Direcciones de Obras

- Mónica Fuenzalida señala que respecto de los plazos para autorizar los planos de obras, que pueden ser de varios meses, no están señalados en la ley. Falta certeza.

- La falta de reglas claras también permite a las DOM exigirles a los inmobiliarios un sinnúmero de cosas (semáforos, paraderos de Transantiago, pintar alrededor de 500 mts²., etc.), sin límite, antes de entregar un permiso de edificación (Contreras).

e. Viviendas sociales

- Se necesita generar subsidios o soluciones para el financiamiento de la gestión de los condominios de viviendas sociales. Por ejemplo, para mantención de bombas, ascensores, etc. que terminan siendo una carga para los municipios (Di Girólamo, Rodríguez).
- Caso de Bajos de Mena: 150.000 personas en varios condominios con varios bloques de departamento cada uno. Las personas buscan casa y patio (Divinetz). Sin embargo, debiera construirse, incluso en altura, con calidad para mejorar la conectividad de las personas en comunas centrales con mayor densificación. Sí es importante la fiscalización al funcionamiento de los condominios y entregar más herramientas a las administraciones (Cisternas).

2. Panel N° 2: Toma de decisiones y participación en la copropiedad (Coordinador: Salvador Ferrer. Coordinador de Condominios Sociales MINVU)².

Los puntos destacados por los participantes fueron los siguientes:

a. Asambleas y quórum

- Se debe partir de la base de que la ley establece la obligación de participar, y si bien estiman que los quórum son altos, plantea distinguir entre distintos tipos según los temas que se aborden (Sergio Román).
- A pesar de la obligación de participar en las asambleas, la ley no establece multas por los incumplimientos con multas explícitas. Otro aspecto que dificulta los quórum de las asambleas, es que son altos y que además deben coincidir con que sean de miembros hábiles para votar, lo que en muchas oportunidades no ocurre por la alta morosidad (Viviana Montero).
- Sobre la participación de los arrendatarios, la ley la permite mediante un poder simple pero se debería distinguir entre aquellas relacionadas con el patrimonio de la comunidad y los que son materia de interés de los arrendatarios (René Prieto).

² Participantes: Sergio Román (Colegio de Administradores de Chile), René Prieto (Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria), Viviana Montero (Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria), Rodrigo Hernández (abogado Fundación Urbanismo Social), Pablo Brito (administrador), Cecilia Gonzales (presidenta de Comité de seguridad ciudadana y desarrollo de la comuna de Peñalolén), Agustín Pérez (Asociación de Directores de Obras de Chile), América Viveros, Jorge Larenas (Instituto de la Vivienda Universidad de Chile), Representante de la comunidad de la Municipalidad de Temuco, Beatriz Guerra (Corporación de Asistencia Judicial), Mauricio Garrido (Jefe Departamento de Edificación Comuna de La Reina).

- Sobre los quórums y tipos de asambleas, se debe considerar la necesidad de un trato diferente en función del tipo de viviendas (social y privada), ya que los usos y claves no son iguales. Obligación de los copropietarios de asistir a la asamblea es una dificultad adicional en los condominios sociales, pero sólo estos cambios no provocan participación e integración (Rodrigo Hernández).
- Situación de los propietarios que tienen propiedades como inversión y no se hacen cargo de los problemas de gestión priorizando el menor gasto posible por sobre otros aspectos (Pablo Brito).
- Una dificultad en condominios de gran tamaño es la organización y los altos quórums requeridos, tanto para tomar decisiones como para subdividir. Una alternativa es permitir que se constituyan en copropiedad aquellos que estén interesados, separando la forma social de la forma física de un terreno. Esto permitiría administrar los bienes disponibles de la mejor manera (Organizaciones funcionales). Probablemente durante el funcionamiento podría haber otros interesados (Agustín Pérez).
- Participación en asambleas de menor envergadura para temas de funcionamiento en que podrían participar los arrendatarios que habitan la propiedad (tercer tipo de asambleas) (Pérez).
- Admitir la participación por medios tecnológicos que faciliten la participación (Pérez).
- Sobre la necesidad de tener regulación gradual entre los quórums de las asambleas ordinarias y extraordinarias entre condominios sociales y no sociales (Beatriz Guerra).
- Necesidad de que la norma sea más simple en su aplicación, de manera que se fomente la participación (flexible) (Mauricio Garrido).
- Uso de la tecnología como forma que permita promover la participación (Garrido).
- Fondo común de reserva como materia de asamblea extraordinaria, hay inconsistencia en la norma (Guerra).

b. Condominios sociales

- Se requiere homologar las prácticas del acto constitutivo de la copropiedad en los condominios sociales, ya que actualmente el procedimiento que aplican los municipios es distinto en cada comuna (Hernández).
- Situación entre lo que mandata la ley respecto de la posibilidad de intervenir con financiamiento y apoyo a los condominios sociales (facultativo), y la obligación de hacerlo (Cecilia González).
- Posibilidad de establecer sub-administraciones para facilitar la operación de condominios de mucho tamaño (González).

- Incorporar la figura del administrador provisional que ayude a resolver la situación de condominios en problemas (Pérez).
- Necesidad de distinguir condominios sociales de los de clase media, por darles una denominación. Ambos, son universos distintos. La ausencia de un proceso decisional en el caso de la vivienda social es un aspecto que los distingue y los condiciona. Falta concretar el proceso de constitución de los condominios sociales asociado al proceso de adquisición de la vivienda, de manera que éste sea un mecanismo que entregue seguridad (Se confía en un acto de espontaneidad) (Jorge Larenas).
- El funcionamiento mediante cooperativas podría ser un mecanismo alternativo para abordar la continuidad entre el proceso de postulación a la vivienda y la copropiedad (Larenas). Revisar la situación de los gastos comunes en los proyectos de integración y la posibilidad de que sea de responsabilidad del Estado (América Viveros).
- El rol de los municipios como mecanismo de fortalecimiento de la situación de los condominios sociales, siguiendo el ejemplo de los procesos participativos que se aplican en algunos programas (Temuco).

c. Administración de los Condominios

- Sobre los tipos de comunidad cabe distinguir que en aquellas que son mixtas (habitación y comercio) existen intereses contrapuestos que dificultan las decisiones, por lo que se requiere distinguir esta diferencia en un nuevo cuerpo legal (Prieto).
- El cambio de destino está vinculado al cambio de giro, lo que implica aplicar los quórums respectivos, ello dificulta mucho el procedimiento y la fluidez para la realización del trámite, por lo que es un aspecto que se debería regular (Prieto).
- Equilibrios para el cambio de los administradores, de manera que estas modificaciones no recaigan sólo en el comité de administración sino también en las asambleas (Brito).
- Posibilidad de que la ley aborde de manera completa un marco que regule la situación de la vivienda social, porque se presentan situaciones distintas al resto de las copropiedades (Román).
- Las facultades de los jueces de Policía Local son amplias, incluso sobre aspectos como el quórum de las asambleas. Se requiere una forma expresa para resolver distinta al procedimiento regular (Guerra).
- La norma faculta para que tanto el administrador como el comité de copropiedad citen a asamblea, como también un número de copropietarios, que precise la citación a distintos tipos de asamblea, lo que se debe promover (Guerra).

- La misma ley debe considerar mecanismos que no permitan la formación de guetos (Garrido).
- 3. Panel N°3: Rol del Estado en el régimen de copropiedad (Coordinadoras del panel: Patricia Corvalán, Arquitecta y Maricarmen Tapia, Arquitecta, División de Desarrollo Urbano-MINVU.)³**

Los puntos destacados por los participantes dicen relación con el rol del Estado para una mejor convivencia en las copropiedades, específicamente en materia de educación y capacitación, vías alternativas de solución de conflictos, institucionalidad responsable y rol del municipio. Complementariamente, se abordaron otros temas referidos a gastos comunes y mantención de espacios comunes.

a. Educación y capacitación para una mejor convivencia en las copropiedades.

- El Estado en esta materia debe tener, por una parte, un rol de capacitación preventivo, esto es debe educar en la prevención del deterioro de las viviendas sociales, en lo que significa vivir en copropiedad, con otros vecinos, el plan de habilitación social es muy débil. Por otra parte, el Estado debe tener también un rol de capacitación o intervención posterior a la entrega de la vivienda, ya que el panorama cambia mucho desde que se “soñaba” con un barrio determinado hasta que se llega a vivir realmente en el lugar. El Estado hoy interviene muy tarde, cuando ya se encuentra deteriorado o con conflictos demasiado grandes. Agrega que esto se logra no sólo teniendo buenos reglamentos de copropiedad, sino instalando buenos líderes que permitan resolver los conflictos dentro de la comunidad (Pilar Goycoolea).
- El Rol del Estado para una mejor convivencia es la capacitación y educación cívica que tiene que ser necesariamente impartida por el Estado. Los problemas de la copropiedad no sólo pasan en las viviendas sociales sino en todas las viviendas. Junto con ello debe haber una nueva política de edificación (Cynthia Seguel).
- Las políticas o leyes para copropiedades de viviendas sociales, deben ser distintas a las establecidas para copropiedades generales, ya que se trata de realidades muy distintas (Goycoolea).

³ Participantes: Sara Campos (Municipalidad de Peñalolén), Pilar Goycoolea (Fundación de Urbanismo Social), Dirigente Vecinal (Unidad Vecinal 29 Ñuñoa), Juan Domingo Silva (dirigente del Centro Cultural de Ñuñoa), Pamela Durán, (abogada Proyecto Justicia Vecinal del Ministerio de Justicia), Magdalena Labarca (Villa Lo Valdivieso Sur, Ñuñoa), Patricia Pinto (Villa Lo Valdivieso Sur, Ñuñoa), Cynthia Seguel (Unidad Barrios y Convivencia de la Municipalidad de Santiago), Carlos Zamora (abogado Jefe de Justicia Vecinal zona norte de Santiago), Bernardita Fernández (trabajadora social Programa Comunidad en Red, Municipalidad de La Florida), María Ignacia Cárdenas (abogada Programa de regeneración de condominios Sociales del MINVU), Susana Guzmán (abogada jefe Justicia Vecinal zona norte).

b. Vía alternativa de solución de conflictos: Mediación, para una mejor convivencia.

- El 80% de los casos que se ven en el Programa de Justicia Vecinal del Ministerio de Justicia, son sobre copropiedad inmobiliaria. Este programa propone la resolución de conflictos a través de la mediación. De no lograrse la mediación, hay abogados habilitados para patrocinar causas en los Juzgados de Policía Local. Además, se capacita a muchos comités de administración y administradores en temas de copropiedad en diversas comunas (Pamela Durán).
- La vía para resolver los conflictos en materia de copropiedad es la mediación, arbitraje, redes sociales. Pueden crear una Superintendencia, sin embargo, no va a ser más que un Juzgado de Policía Local administrativo. La Superintendencia no le va a resolver el conflicto, por lo general lo que estas hacen es aplicar multas. La experiencia en Justicia Vecinal es que el 76% de los problemas de copropiedad horizontal o vertical se resuelven positivamente por esta vía (Carlos Zamora).

c. Institucionalidad responsable para una mejor convivencia

- Los conflictos de convivencia no sólo se dan en los barrios nuevos, sino también en los antiguos y en ese caso el Estado debiera tener un rol más participativo, sin embargo se tiene aprensiones respecto a que sea la Municipalidad la que tenga ese rol (Juan Domingo Silva).
- El Ministerio de Desarrollo Social debiera tener un rol más participativo en esta materia, principalmente en el apoyo a las organizaciones sociales (Silva).
- El Ministerio de Desarrollo Social tiene una territorialidad muy potente a través de distintos servicios públicos, que el Ministerio Público no lo tiene (Goycoolea).
- El Estado debiera tener un rol más relevante, pero que no lo hiciera a través de las Municipalidades sino que hubiese un ente superior, más poderoso que el Municipio, un estamento intermedio fuera de la Municipalidad. Una especie de Superintendencia quizás. En este rol, el Estado debiera empoderar más a los dirigentes vecinales Dirigente Vecinal (Unidad Vecinal 29 Ñuñoa),
- La nueva ley debe recoger necesariamente medidas de prevención y de resolución de conflictos con el objeto de evitar problemas futuros. El Estado entrega casas, pero junto con ello entrega barrios y comunidades. Hay que generar políticas que traspasen las ideologías de los Gobiernos. Además, existe una duplicidad de funciones desde distintos organismos del Estado. Debe haber una coordinación desde los distintos Ministerios implicados (María Ignacia Cárdenas).

d. Rol del Municipio en la copropiedad

- La ley no permite un administrador provisional en las viviendas sociales. En esta materia hay un vacío en la ley entre que se entrega la casa y se escritura, estas viviendas quedan en “terreno

de nadie”. Si se va al Municipio, éste no tiene los recursos para el administrador, entonces son los mismos vecinos los que comienzan a co-administrar, lo cual genera problemas que después son muy difíciles de solucionar entre los vecinos, todo esto en el contexto de que se están recién instalando y conociendo en el barrio (Goycoolea).

- Los Administradores debieran tener un carácter independiente, pero tener un registro que implementara la Municipalidad (Silva).
- El Municipio es el órgano que debe localmente hacerse cargo de la habilitación social cuando se instala un barrio (Goycoolea).
- Muchos Municipios, como el caso del Municipio de Santiago, hacen un rol de capacitación sobre la ley de copropiedad y hacen convenios de trabajo con el MINVU con los propios comités de administración. La ley debe contemplar que sea obligación del Municipio hacer tareas de capacitación y acompañamiento, por ser el ente local que primero llega, y no que sea un acto voluntario del Municipio de turno (Seguel).
- La Municipalidad de La Florida ha tenido una excelente experiencia en temas de copropiedad en diversas líneas: asesoría en la ley de copropiedad, mediación, capacitación (talleres) e integración (recreacional y cultural). Esas líneas son un aporte del rol del Estado, desde las Municipalidades (Bernardita Fernández).

e. Gastos comunes

- Las familias de los sectores emergentes y medios no pueden acceder a créditos hipotecarios, y por lo tanto acceden a la vivienda a través del Decreto Supremo N° 49 de 2011. Cuando estaban de allegados pagaban mucha más, ya sea en arriendo o le pagaban al pariente que los acogía, sin embargo una vez obtenida esa vivienda social, ya no pagan nada, ni siquiera los gastos comunes. Señala que el pago de los gastos comunes está inserto dentro de una cultura de los derechos y obligaciones, y es allí donde el Municipio podría jugar un rol relevante (Sara Campos).
- El problema de los gastos comunes no sólo ocurre en las viviendas sociales, sino que en todo tipo de copropiedades. El problema que hoy ocurre en comunas de clase media a alta, como La Florida y Providencia por ejemplo, es el no pago del gasto común. Hay poca ocurrencia de parte de los Administradores de los edificios, en cuanto sólo proponen subir los gastos comunes, sin embargo, las realidades económicas de las familias varían mucho, y pueden ser afectadas por situaciones tan corrientes como cesantía (Fernández).

f. Mantención de los espacios comunes

- El Estado debiera apoyar a los condominios en sus espacios comunes, porque existen problemas de financiamiento interno de los residentes que no lo pueden resolver por distintas razones, como por ejemplo diferentes ingresos. Esto en el contexto de la relación ineludible entre el condominio

y la ciudad. Los espacios comunes no sólo tienen relación con lo que se ve a la vista, sino también por ejemplo con los ductos en un edificio que requieren ser mantenidos (Silva).

Resultados de la encuesta a invitados al Seminario: Necesidad de modificar la Ley de Copropiedad Inmobiliaria

A fin de recabar información se remitió a los invitados una encuesta voluntaria sobre la copropiedad. Participaron de ésta, tanto personas del ámbito de la administración de los condominios, profesionales municipales y privados, así como personas que habitan en comunidad en distintas realidades. También la respondieron profesionales del ámbito académico, como de otras organizaciones que apoyan la vida bajo el régimen de copropiedad.

En esta materia las respuestas dieron cuenta de las siguientes evaluaciones generales:

- Un 94,1% de los consultados señala la necesidad de modificar la Ley N° 19.537.
- Un 65% de los consultados comparte la aseveración de que la Ley 19.537 no se respeta (y un 29% de los consultados no se pronuncia).

Respecto de la percepción de la aplicación de la ley:

- Un 59% señala que es una norma de difícil comprensión.
- Un 93% de los consultados señala que es una norma cuyos alcances no son conocidos por quienes habitan en copropiedad.

En relación a las tipologías de condominios, aspecto en donde actualmente se reconocen dos tipos A y B, diferenciados por la posibilidad de establecer propiedad del suelo individual. En este marco las opiniones dan cuenta de:

- Respecto de la facilidad para reconocer uno u otro tipo, un 47% señala que es un aspecto de fácil reconocimiento, en tanto un 32% señala que no lo es.
- Sobre la utilidad de contar con estas dos tipologías, un 62% está de acuerdo en su utilidad.
- Sobre la necesidad de establecer otro tipo de diferenciaciones, por ejemplo según su uso, una proporción mayoritaria de los consultados, un 92% coincide con la necesidad de esta diferenciación.

En materia de las normas urbanísticas aplicables en estos conjuntos, se consultó sobre la necesidad de que se establecieran algunas normas respecto de sus características urbanas. Los resultados fueron los siguientes:

- Sobre la necesidad de que se definiera la superficie máxima de los condominios (superficie del conjunto) un 80% de los consultados considera que es necesario, en tanto un 17% está en desacuerdo.

- Respecto de definir una cantidad máxima de unidades que puedan tener las copropiedades, un 73% de los consultados opina que es una materia que debería regularse.
- Por último respecto de las condiciones exigibles ante distintas tipologías de condominios, en el caso específico de los de vivienda social, un 85% de quienes respondieron está de acuerdo o muy de acuerdo con que se establezcan normas específicas para los condominios de vivienda social.

En relación a los quórumos que se deben cumplir para realizar los distintos tipos de asambleas y tomas acuerdos, se señalaron los siguientes aspectos:

- Sobre la pertinencia de los quórumos existentes para la toma de acuerdos, un 41% de los consultados señaló que son inadecuados, en tanto un 25% de ellos está de acuerdo o muy de acuerdo con los porcentajes existentes. Adicionalmente un 34% de los consultados no se pronuncia sobre esta materia.
- Sobre la facilidad de estos quórumos otorgan para adoptar acuerdos, en el ámbito de una copropiedad, un 68% de quienes respondieron señaló que no facilitan la adopción de decisiones fácilmente.
- Respecto de la necesidad o no de modificar estos quórumos, se realizaron tres preguntas que arrojaron los siguientes resultados:

Tabla N° 5: Respuestas a preguntas sobre la necesidad de modificar los quórumos.

Pregunta	% muy en desacuerdo o en desacuerdo	% ni de acuerdo ni en desacuerdo	% de acuerdo o muy de acuerdo
Es necesario rebajar los quórumos para la celebración y toma de decisiones en asambleas ordinarias.	27%	25%	48%
Es necesario rebajar los quórumos para la celebración y toma de decisiones en asambleas extraordinarias.	31%	21%	49%
Los altos quórumos aseguran que nadie sea vulnerado en sus derechos como propietario.	28%	28%	44%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Seminario Taller Modificación a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Los datos dan cuenta que si bien se manifiesta de acuerdo con la posibilidad de rebajar los quórumos en ambos tipos de asambleas, también existe la comprensión de que los altos quórumos son una forma de preservar los derechos de propiedad. En este mismo sentido, consultados respecto de la necesidad o no de contar con asambleas ordinarias y extraordinarias, un 47% está de acuerdo con la existencia de esta distinción, en tanto un 35% piensa que no debería distinguirse entre ambas.

Sobre si las asambleas de copropietarios son o no una forma eficiente de participación, un 57% de los participantes en la encuesta, señaló estar de acuerdo o muy de acuerdo en que son poco eficientes, en tanto un 22% se manifestó en contra de esta afirmación.

Respecto de la posibilidad de incorporar otras formas de participación se realizaron las siguientes preguntas:

- Si resulta relevante adoptar los acuerdos en asambleas y no por formas escritas de participación, un 47% está de acuerdo en que se deben adoptar en asambleas, en tanto un 31% no está de acuerdo. Además un 22% no se manifiesta en ninguna posición.
- En este sentido, respecto de si los medios tecnológicos pueden aumentar la participación, mayoritariamente se señaló que esto es efectivo, un 90% está de acuerdo o muy de acuerdo con esta afirmación.
- Por último, sobre si debería usarse este tipo de medios para la realización de consultas, mayoritariamente se está de acuerdo o muy de acuerdo con su realización por medios como teléfono celular o correo electrónico.

Dado que en muchas copropiedades, una parte importante de las unidades son utilizadas en calidad de arrendamiento, se realizaron consultas sobre la situación de los arrendatarios. Sobre esto se detectó que en ambas preguntas existe consenso respecto de la posibilidad de participación de los arrendatarios en aspectos que no modifiquen los derechos de propiedad:

- Sobre la posibilidad de que participen en asambleas ordinarias, un 82% está de acuerdo o muy de acuerdo con esta afirmación.
- Sobre si podrían participar en decisiones que no modifiquen los derechos de propiedad, un 63% lo evalúa positivamente y solo un 22% se opone a esta propuesta.

Respecto de los mecanismos de control que se deberían establecer sobre quienes ejercen el rol de Administradores de la copropiedad se consultaron los siguientes puntos:

Tabla N° 6: Mecanismo de control de los Administradores de la copropiedad

Pregunta	% muy en desacuerdo o en desacuerdo	% ni de acuerdo ni en desacuerdo.	% de acuerdo o muy de acuerdo.
Los administradores de condominios deberían estar inscritos en un registro	4%	12%	84%
Los administradores deberían contar con certificaciones que los habiliten para ejercer esta función	3%	10%	86%
La gestión de un registro de administradores debería estar en manos de las municipalidades.	31%	19%	50%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Seminario Taller Modificación a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Otro aspecto abordado fue el rol del Estado y sus distintos estamentos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Sobre esto se consultaron los siguientes aspectos, con los resultados señalados:

Tabla N° 7: Respuestas a preguntas sobre el rol del Estado

Pregunta	% muy en desacuerdo o en desacuerdo	% ni de acuerdo ni en desacuerdo.	% de acuerdo o muy de acuerdo.
Los roles de los gobiernos regionales, provinciales y municipalidad están bien definidos	54%	26%	19%
Debe existir un organismo público que fiscalice el cumplimiento de la Ley de copropiedad	6%	13%	81%
Las municipalidades deberían contar con una unidad especializada en materias de copropiedad inmobiliaria	2%	6%	92%
Los funcionarios municipales están capacitados sobre copropiedad inmobiliaria.	78%	18%	4%
Los juzgados de Policía Local son efectivos para resolver los problemas de los copropietarios	59%	21%	20%

Fuente: Elaboración propia en base a Encuesta Seminario Taller Modificación a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Los resultados dan cuenta que los encuestados opinan que es necesario contar con un organismo especializado y además perfeccionar las atribuciones de los municipios y la capacitación de los funcionarios de los mismos en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Por otra parte, los resultados dan cuenta de las dificultades del actual sistema para abordar los problemas existentes.

Sobre la posibilidad de que la Ley de Copropiedad estableciera sanciones sobre sus regulados las opiniones indican que:

- Existe una opinión mayoritaria (97%) que la ley debería definir sanciones a quienes la incumplen.
- Similar situación (82%) se plantea respecto del incumplimiento del pago de los gastos comunes.
- El uso ilegal de terrenos comunes, es visto como un aspecto que debería ser sancionado. En este sentido, un 96% está de acuerdo con la aplicación de sanciones específicas en la ley.

Finalmente, en el marco que la norma reconozca la existencia de diferentes condominios (sociales y no sociales), se realizaron preguntas específicas en los siguientes términos:

- Sobre la pertinencia de separar los condominios en sociales y no sociales, un 74% manifiesta que esta diferenciación es pertinente, en tanto un 15% está en desacuerdo.

- Sobre si esta diferenciación tiene una incidencia en la realidad, un 50% señala que si la tiene, en tanto un 35% opina que no.
- Sobre la facilidad para identificar quienes apoyan la administración de los condominios sociales en los municipios, mayoritariamente (74%) se cree que es difícil realizar esta identificación.
- Sobre si la ley debería establecer condiciones urbanísticas específicas para los condominios de vivienda social, un 85% señala que se deberían diferenciar las características y exigencias.

III. Legislación comparada sobre regímenes de copropiedad inmobiliaria

1. Principales aspectos

Se revisan las legislaciones de tres países: Colombia, España y México, Distrito Federal. Se abordan algunas materias específicas en materia de: estructura de la copropiedad, administración de condominios, mecanismos para la toma de decisiones, financiamiento y resoluciones de conflictos y sanciones.

En relación a la estructura de copropiedad, se compara la definición, el tipo de destinos permitido, la regulación del número de unidades –lo que sólo ocurre en el Distrito Federal de México– y otros tipos de edificaciones en que aplica esta legislación. Tanto Colombia como España comparten el concepto de conjuntos inmobiliarios cerrados, que en general se refieren a conjuntos en extensión en que todas las áreas y servicios son gestionados privadamente.

En el caso de México, D. F., se distingue una regulación especial para la vivienda de interés social, aplicable a otros casos, cuando la autoridad lo evalúe necesario por las condiciones socioeconómicas del conjunto.

Asimismo, respecto del número máximo de unidades, si bien está regulado en el México, D. F. también está permitida la subdivisión de los condominios, en conjuntos condominales u otras figuras, que combinan la administración de cada condominio con órganos de administración del conjunto.

De los aspectos analizados, puede destacarse lo siguiente:

- a. En general, las legislaciones no distinguen zonas específicas en donde se aplique este sistema de copropiedad.
- b. Sólo en México, D.F., se distingue a la vivienda de interés social como un tipo de condominio con requerimientos específicos. Además, se faculta a la autoridad para declarar esta condición en otros conjuntos específicos por las características socioeconómicas que presentan.
- c. En México D.F. se regula el número máximo de unidades de cada condominio y se establecen formas de asociatividad entre condominios para resolver la situación de conjuntos de mayor envergadura.
- d. Tanto en Colombia como en México, D.F., lo que determina el porcentaje de participación sobre los bienes comunes es la proporción de dominio exclusivo sobre los bienes en relación a la superficie total. Sin embargo, en España este régimen también considera otros aspectos para el cálculo de la participación, tales como el emplazamiento o los bienes comunes a los que accede. Esta condición permite la existencia de limitaciones al uso de las áreas o servicios comunes para determinados propietarios.
- e. En general, los órganos de administración propuestos son similares y las decisiones las establece la Asamblea General o Junta de Copropietarios.

- f. Respecto de los administradores, en general pueden ser tanto copropietarios como terceros. En el caso de terceros, en Colombia puede exigírseles una Póliza de Seguro por su accionar, en tanto en España deben estar en un registro específico, o ser profesional en el área como en el caso de México D.F. En este último, en cualquier caso, copropietario o profesional debe participar en una capacitación entregada por la Procuraduría.
- g. Destaca, en México, D.F., la exigencia de un Revisor Fiscal, quien tiene la obligación de controlar las distintas operaciones realizadas por los órganos directivos de la copropiedad.
- h. Asimismo, en general los gastos de financiamiento se abordan mediante gastos comunes destinados al funcionamiento corriente del conjunto, un segundo cobro destinado a provisionar gastos para necesidades específicas y la posibilidad de constituir cuotas extraordinarias ante gastos imprevistos.
- i. Por último, respecto de la resolución de conflictos, destaca la situación en México, D.F., en donde existe un órgano público, la Procuraduría Social del Distrito Federal, encargada de la resolución de controversias entre los copropietarios o entre estos y sus órganos de administración.

Tabla N° 8: Cuadro resumen sobre definición de condominios en los países revisados.

País	Definición	Tipos de destino	Número de unidades	Otro tipo de edificaciones en que aplica
Colombia	Edificios conjunto de edificios o unidades de vivienda, comercio o industria estructuralmente independientes, construidos o por construirse y parcelaciones de terrenos	Habitacional, comercial o mixto	-	Unidades inmobiliarias cerradas
España	Pisos o locales sometidos a un derecho singular y exclusivo de propiedad, considerando como tales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles, además de aquellas partes que puedan tener aprovechamiento independiente por tener salida a un sector común o vía pública; y la existencia de otros espacios y servicios de propiedad en común			Complejos Inmobiliarios Privados
México	dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demerito de su propiedad privativa	Según su estructura en Vertical, Horizontal y Mixto Según su uso en Habitacional, Comercial o de Servicios, Mixto e Industrial	Hasta 120 unidades	Condominios de interés social y otros cuya condición económica motiva esta declaración por la autoridad

Fuente: Elaboración propia en base a legislaciones consultadas.

En relación a los tipos de bienes, se puede distinguir que tanto en España como en México D. F., existen bienes privados y bienes comunes, en tanto en Colombia existe una categoría de Bienes Comunes no esenciales que pueden ser enajenables.

En cuanto a la fórmula para determinar el porcentaje de participación, tanto Colombia como México, D. F., lo calculan en relación de los bienes privados respecto del total de las superficies enajenables. En tanto en España se incorporan otros aspectos como el emplazamiento, el uso y los servicios comunes a los que se tiene acceso.

Tabla N° 9: Cuadro Resumen sobre los tipos de bienes de la copropiedad

País	Bienes Privados	Tipos de bienes comunes	Porcentaje de participación
Colombia	Los bienes de dominio privado corresponden los inmuebles delimitados, funcionalmente independientes y de propiedad y aprovechamiento exclusivo, y traen implícito el derecho de copropiedad proporcional sobre los bienes comunes.	Bienes comunes esenciales. Bienes comunes no esenciales que pueden ser desafectados. Bienes comunes de uso exclusivo	El cálculo del porcentaje de participación corresponde al coeficiente entre el porcentaje entre el área privada de dominio particular respecto del área privada total del edificio o conjunto.
España	Bienes individuales sobre los que se establece la propiedad privada.	Bienes comunes, cuya propiedad recae sobre todos los comuneros.	Para la determinación de esta cuota se considerara la superficie útil de cada piso o local, su emplazamiento, su situación y el uso que se presuma efectuara de los servicios o elementos comunes.
México	Cada copropietario será dueño de su unidad privativa. Son parte de este derecho de propiedad y uso exclusivo, elementos anexos tales como estacionamiento, cuarto de servicios, jaulas de tendidos, lavaderos etc. que no forme parte de los espacios o sectores de uso común. No podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.	Todos los elementos estructurales, el terreno, las instalaciones, servicios, detallados en la norma.	El derecho de cada copropietario sobre las áreas comunes será proporcional al derecho de su propiedad privativa establecido en la escritura constitutiva del condominio.

Fuente: Elaboración propia en base a legislaciones consultadas

En materia de administración del condominio como unidad, los órganos considerados en los países en estudio, pueden identificarse en la tabla N° 10:

Tabla N° 10: Cuadro resumen de Órganos de Administración

País	Órganos de Administración
Colombia	<ul style="list-style-type: none"> • Asamblea General • Consejo de Administración • Administrador no profesional pero debe caucionar su accionar con una póliza de seguro equivalente a los recursos que administra. • Revisor Fiscal
España	<ul style="list-style-type: none"> • Junta de propietarios; • Presidente o los vicepresidentes; • Secretarios si correspondiese; • Administrador copropietario o en caso de un tercero con calificación profesional e inscripción en registro.
México	<ul style="list-style-type: none"> • Asamblea General; • Administrador copropietario o profesional, con curso extendido por la Procuraduría; • Comité de Vigilancia

Fuente: Elaboración propia en base a legislaciones consultadas

En general, los órganos de administración son equivalentes. Cabe destacar que en Colombia existe la figura del Revisor Fiscal, que tiene la obligación de controlar las distintas operaciones realizadas por los órganos directivos de la copropiedad.

Asimismo, respecto de la calidad del administrador, tanto en España como en México, D. F., puede ser un copropietario o un tercero, y en tal caso debe tener calificación profesional. En el caso de España se requiere además la pertenencia a un registro específico y en el caso de México D.F. la asistencia a una capacitación específica. En Colombia no se explicitan requerimientos específicos, además de la idoneidad y la presentación de una póliza de garantía como requerimiento optativo.

En general, en todas las legislaciones revisadas el órgano principal para la toma de decisiones es la asamblea general o junta de copropietarios. Ellos actúan mediante distintos tipos de asambleas, según se detalla en la tabla N°11, a continuación:

Tabla N° 11: Cuadro resumen tipos de asambleas

País	Tipos de Asambleas
Colombia	<ul style="list-style-type: none"> a. Reuniones ordinarias. b. Reuniones extraordinarias. c. Reuniones por derecho propio. d. Reuniones de segunda convocatoria. e. Reuniones no presenciales. f. Decisiones por comunicación escrita. <p>Los quórumos generales corresponderán a la simple mayoría de los derechos de copropiedad, excepto en materias que explícitamente señala la ley que requerirán de un 75% de los derechos de la copropiedad.</p>
España	<p>Sólo un tipo de Asamblea, con la presencia de al menos la mayoría (50% más uno) de los propietarios que representen al menos igual cantidad de cuotas de participación. Deben verificarse por lo menos una vez al año, y en las oportunidades en que el Presidente de dicha entidad lo considere oportuno, o así lo soliciten al menos la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por ciento de las cuotas de participación. Los quórumos de aprobación serán de 1/3; simple mayoría o 3/5 del total de los cuotas de participación existentes.</p>
México	<ul style="list-style-type: none"> • Generales Ordinarias. • Generales Extraordinarias. <p>El quórum es mayoría simple de los derechos de copropiedad excepto en los temas específicos en que la norma establezca otra exigencia.</p>

Fuente: Elaboración Propia.

En relación a los mecanismos de financiamiento, se puede señalar que en general, en los tres casos revisados, se contempla la existencia de tres fondos principales, uno para bordar los gastos corrientes de la copropiedad; un segundo para provisionar los gastos de mantenimientos específicos y periódicos; y un tercero dispuesto como cuotas extraordinarias ante imprevistos suscitados.

Por último, en relación a la resolución de conflictos y sanciones, tanto en España como en Colombia, se proponen mecanismos de resolución interna que en último término pueden derivar en la judicialización del conflicto, en tanto en el caso de México D.F., existe un órgano público específico que, entre otras funciones, aborda la capacitación y formación de los habitantes de los condominios y la intervención en caso de conflictos.

2. Colombia

a. Estructura de la copropiedad

El régimen de copropiedad inmobiliaria colombiano se encuentra regulado por Ley N° 675 de 2001⁴, que expide el **Régimen de Propiedad Horizontal**.

Esta norma regula

[l]a forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad⁵.

Los proyectos acogidos a este sistema tienen personalidad jurídica, y para efectos tributarios son considerados entidades sin fines de lucro aun cuando desarrollen algún tipo de actividad lucrativa.

Según lo establecido en esta norma, la copropiedad se basa en un modelo de bienes de dominio privado que pueden tener **destino habitacional, comercial o mixto** y derechos de copropiedad proporcionales sobre los bienes comunes.

El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora la proporción correspondiente sobre los bienes comunes. Se contempla también la posibilidad de conjuntos desarrollados en etapas, con determinaciones de prorrateso provisorias hasta la recepción del total del conjunto, siempre y cuando las partes tengan funcionalidad de manera independiente.

Por otra parte, esta normativa contempla la existencia de las denominadas “**Unidades Inmobiliarias Cerradas**”, correspondiente a conjuntos de edificios, casas, y demás construcciones, integradas arquitectónica y funcionalmente, que comparten elementos estructurantes y constructivos, zonas comunes como circulaciones, zonas de recreación, reunión, instalaciones técnicas; además se encuentran delimitados y presentan controles en su ingreso. En estos casos sus propietarios participan proporcionalmente en el pago de las expensas comunes.

Este tipo de edificaciones también quedan sometidos al régimen de propiedad horizontal. Específicamente para este tipo de conjuntos, se establecen las condiciones que deben cumplir en relación a las áreas sociales comunes, describiendo explícitamente las características y exigencias de las áreas de circulaciones, recreación, uso social, áreas verdes, áreas de servicios, estacionamientos, cierros transparentes.

Para el caso de las Unidades Inmobiliarias Cerradas se contemplan regulaciones específicas relacionadas con aspectos como: Los tipos de reformas arquitectónicas y funcionales posibles, las que

⁴ Disponible en <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162> (Marzo 2015)

⁵ Ídem.

deberán contar con la autorización de la Junta de Copropietarios; los niveles de emisión de ruido, visuales, olores, etc., permitidas en el conjunto; requisitos para la permanencia de mascotas.

Este sistema de propiedad también puede ser aplicado a parcelaciones de terrenos.

b. Tipos de bienes

Los bienes de dominio privado corresponden a los inmuebles delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, explícitamente señalados en los reglamentos y en los planos del conjunto, que traen implícito el derecho de copropiedad proporcional sobre los bienes comunes.

En el caso de los bienes comunes estos corresponden a las partes del edificio o conjunto pertenecientes proindiviso a todos los propietarios de bienes privados. La normativa distingue entre los bienes comunes, tres tipos: aquellos **bienes esenciales** elementos y zonas que permiten o facilitan su existencia y tienen el carácter de imprescindibles e indivisibles, inembargables e inalienables, esto sin perjuicio de que la comunidad pueda autorizar su explotación económica y cuyos recursos irán en beneficio de la comunidad; los **bienes comunes calificados como no esenciales** los que podrán mantener esta condición o mutar, y mediante un proceso de desafectación ser vendidos o afectos a cualquier otro negocio u acto jurídico según lo haya establecido la asamblea general; por último existirán **bienes comunes de uso exclusivo**, los que podrán ser asignados específicamente a algunos de los copropietarios como por ejemplo los estacionamientos.

Explícitamente se debe señalar en la escritura o reglamento que reconoce la copropiedad horizontal, los bienes privados, los bienes comunes, así como los coeficientes de copropiedad, los que determinarán los derechos que les corresponderá a cada uno de los copropietarios, el porcentaje de participación en las asambleas generales de propietarios, y las contribuciones que debe realizar cada comunero.

El cálculo del **porcentaje de participación** corresponderá al coeficiente entre el área privada de dominio particular respecto del área privada total del edificio o conjunto.

c. Administración de la copropiedad

La administración de la copropiedad recae en la **Asamblea General**, conformada por todos los propietarios de bienes privados, reunidos con el quórum y las condiciones establecidas en la ley. Además en los casos de condominios de uso mixto o comercial, se deberá contar con un **Consejo de Administración**, conformado por tres o más integrantes (número impar). En los casos de conjuntos mixtos o comerciales integrados por menos de 30 bienes privados, o en el caso de conjuntos habitacionales de más de 30 bienes privados, el nombramiento de un consejo de administración será optativo.

La Asamblea general o el Consejo de administración, en los casos en que así se haya establecido, deberá nombrar un **Administrador** del edificio o conjunto.

Las funciones de cada uno de estos órganos están establecidas por la legislación.

En la figura del administrador recae la responsabilidad de la representación de la personalidad jurídica. La norma no establece exigencias profesionales específicas para quien ejerza la función de administrador, sin embargo deberá acreditar idoneidad, y cumplir con las exigencias que establezca un reglamento dictado para tal efecto. Asimismo se contempla la posibilidad de exigir la constitución de una póliza que garantice el cumplimiento de las obligaciones del cargo, por un monto máximo equivalente al presupuesto anual de gastos del edificio o conjunto.

Asimismo, como mecanismo de control de la actividad de la copropiedad, se contempla la existencia de un **Revisor Fiscal**, que corresponderá a un contador público, titulado, con patente profesional, e inscrito en la Junta Central de Contadores. Este profesional deberá ser elegido por la Asamblea General de Propietarios.

El Revisor Fiscal no puede ser propietario, ni tenedor a ningún título en el edificio o conjunto, ni tener parentesco o afinidad, ni cualquier otra circunstancia que pudiera restarle objetividad. Le corresponderá el control de las distintas operaciones realizadas por los órganos directivos de la copropiedad.

Específicamente en el caso de las Unidades Inmobiliarias, se contempla como autoridades internas, además de la asamblea de copropietarios y el administrador, a la **Junta de Administradora**, equivalente al Consejo de Administración.

d. Mecanismo de toma de decisiones

Para la adopción de acuerdos se contempla que la Asamblea General realice el siguiente tipo de actividades:

- **Reuniones ordinarias**, por lo menos una vez al año en una fecha prefijada o en los tres meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal. La convocatoria la realizará el administrador con una antelación de 15 días, a la dirección registrada por cada uno de ellos.
- **Reuniones extraordinarias**, referidas a la existencia de necesidades imprevistas o urgentes, por convocatoria del administrador, del Consejo de administración, o del revisor fiscal. También podrá realizar la convocatoria un número de propietarios que representen al menos una quinta parte de los coeficientes de copropiedad.
- **Reuniones por derecho propio**, si no fuese convocada la asamblea, se reunirán de forma ordinaria por derecho propio, el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en lugar y hora que establezca el reglamento o en su defecto en las instalaciones del edificio a las 20:00 hrs. Esto sin perjuicio de la validez de cualquier otra reunión, si asisten el 100% de los derechos del edificio o conjunto.
- **Reuniones de segunda convocatoria**, corresponden a las oportunidades en que convocada una asamblea general, no pueda sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión el tercer día hábil siguiente a la fecha de la convocatoria inicial a las 20:00 hrs.
- **Reuniones no presenciales**, y siempre que exista un registro de ello, se entenderá una reunión de asamblea si los propietarios pueden deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de manera inmediata. El registro de esta reunión deberá quedar impreso o grabado.

Las decisiones de las reuniones no presenciales solo tendrán validez si participa en ellas, el 100% de los propietarios de bienes privados.

- **Decisiones por comunicación escrita**, corresponden a consultas a la totalidad de los copropietarios, en las que estos deberán expresar su voluntad frente a una o varias decisiones concretas, debiendo contener, el nombre del copropietario, el contenido de la consulta, y la fecha y hora en que se realiza.

Los quórum y mayorías para la aprobación de las decisiones, como norma general y salvo las excepciones expresas, contemplan la participación de al menos el 50% de los coeficientes de propiedad, y para la aprobación de las decisiones por la mitad más uno de los coeficientes de propiedad presentes en la sesión.

Ninguna decisión podrá requerir un quórum superior al 70% de los coeficientes de propiedad, excepto las expresamente señaladas, que corresponden a:

- Cambios que afecten el destino de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
- Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
- Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
- Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
- Reforma a los estatutos y reglamento.
- Desafectación de un bien común no esencial.
- Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
- Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
- Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
- Liquidación y disolución

Las resoluciones de la asamblea deberán quedar registradas en actas, las que deberá ser informada a todos los propietarios y quedar consignadas en el libro de actas.

Todas las decisiones de la asamblea podrán ser impugnadas por el administrador, el revisor fiscal o los mismos propietarios, durante los dos meses siguientes a la adopción del acuerdo, ante los jueces y según lo establecido en Código de Procedimiento Civil.

e. Financiamiento de los Gastos

El financiamiento de los gastos del condominio se realizará mediante el pago de gastos **comunes o expensas**, proporcionales al coeficiente de la propiedad y serán solidariamente responsables tanto el propietario como el tenedor a cualquier título. También serán solidariamente responsables el propietario anterior y el nuevo propietario, respecto de los gastos adeudados.

Se contempla la existencia de una **expensa común necesaria**, que cubre los gastos permanentes y esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. También existirán las **expensas comunes diferentes de las necesarias**, que tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada de los coeficientes del condominio.

Se contempla que, las unidades emplazadas en el primer nivel, que para acceder a sus estacionamientos u otro bien privado no utilicen el ascensor, no estarán obligados a contribuir para la mantención del mismo.

También existe el **Fondo de Imprevistos** como una provisión, que forma parte de las expensas, equivalente al 1% del presupuesto anual de gastos comunes y de otros ingresos que la asamblea considere pertinente.

Se contempla la posibilidad de que las comunidades contraten seguros colectivos para los riesgos de incendio y terremoto, siendo obligatoria la protección de los bienes comunes.

En el caso de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, se contemplan las siguientes obligaciones económicas:

- Cuotas periódicas de administración y sostenimiento.
- Cobro de servicios públicos domiciliarios, los urbanizadores y constructores debe instalar medidos individuales para cada inmueble y los correspondientes a las áreas comunes. Además se cobrarán los servicios de alumbrados públicos y aseas de las zonas y espacios comunes a través de cuentas periódicas.
- Obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras.

f. Resolución de conflictos y sanciones

Para la resolución de conflictos que se presenten al interior de la copropiedad, entre las partes que la conforman, se establecen los siguientes mecanismos:

- **Comité de convivencia:** Comité elegido al interior del edificio o conjunto, por la asamblea general, por el periodo de un año, integrado por un número impar de miembros con un mínimo de tres. Este comité no impondrá sanciones y propondrá alternativas de solución a los conflictos.
- **Mecanismos alternos de solución de conflictos.** Los involucrados podrán acudir a los mecanismos de solución de conflictos existente en Colombia, y establecidos por ley.

En el caso de incumplimiento en el pago de los gastos comunes o expensas se establece un interés por mora equivalente a 1,5 veces el interés bancario corriente, según lo señalado por la Superintendencia Bancaria. La situación de morosidad podrá informarse en el interior del edificio, no señalando otras sanciones ante esta situación.

Sin perjuicio de lo anterior también se establece la posibilidad de establecer acciones legales ante los tribunales respectivos para conseguir la cancelación de dichos recursos.

Para el incumplimiento a obligaciones no pecuniarias establecidas en la normativa, se contempla sanciones que corresponderán a:

- Publicación en lugares comunes de la lista de infractores y el hecho que origina la sanción.
- Imposición de multas sucesivas, equivalentes hasta dos veces el valor de los gastos comunes mensuales y hasta diez veces dicho valor.
- Restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales.

3. España

a. Estructura de la copropiedad

El régimen de copropiedad inmobiliaria español se encuentra regulado por la Ley de Propiedad Horizontal N° 49/1960⁶, y regula el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil Español.⁷

Este régimen establece la existencia de los llamados “pisos” o locales sometidos a un derecho singular y exclusivo de propiedad, considerando como tales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles, además de aquellas partes que puedan tener aprovechamiento independiente por tener salida a un sector común o vía pública; y la existencia de otros espacios y servicios de propiedad en común.

Cada piso o local tendrá una cuota de participación relacionada con el valor del inmueble, que servirá de modulo para determinar la participación en las cargas y beneficios a que tenga derecho el copropietario. Para la determinación de esta cuota se considerara la superficie útil de cada piso o local, su emplazamiento, su situación y el uso que se presuma efectuará de los servicios o elementos comunes.

⁶ Disponible en <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906&p=20130627&tn=0> (junio, 2018)

⁷ Artículo 396 de Código Civil Español. Disponible en <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763> (junio, 2018). “Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados”.

Esta norma explícitamente aplica a los **Complejos Inmobiliarios Privados**, que correspondan a conjuntos integrados por dos o más edificios o parcelas independientes, y en los cuales existan elementos comunes como otros elementos inmobiliarios, instalaciones o servicios.

b. Tipos de bienes

La regulación revisada distingue los bienes individuales sobre los que se establece la propiedad privada, y los bienes comunes, cuya propiedad recae sobre todos los comuneros.

c. Administración de la copropiedad

De conformidad con este cuerpo normativo, la administración de las comunidades habidas conforme a dicho régimen está entregada a los siguientes órganos:

- Las junta de propietarios;
- El presidente o los vicepresidentes;
- El secretarios si correspondiese;
- El administrador.

Sin perjuicio de ello, la ley española faculta para que en los estatutos de la comunidad, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, puedan establecerse otros órganos de gobierno, sin que ello suponga menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que la ley les atribuye.

La **junta de propietarios** es el órgano soberano de la comunidad, donde se encuentran representados todos los propietarios. Entre otras materias, corresponde a la Junta de propietarios: Nombrar y remover al Presidente, al Secretario y al Administrador, y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos; aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles, y las cuentas correspondientes; aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la comunidad, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador; aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior; entre otras.

El **presidente**, representa judicial y extrajudicialmente a la comunidad en todos los asuntos que le afecten. Es nombrado por los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, por sorteo o turnos rotatorios, según se acuerde. En principio, salvo disposición en contrario de los estatutos o acuerdo de la Junta de Propietarios, el presidente cumple las funciones de administrador de la comunidad.

Opcionalmente podrá existir también el cargo de **vicepresidente**, que se definirá por similar procedimiento de elección, y ejercerá como reemplazo del presidente.

Asimismo podrá existir el cargo de secretario, ejercido por algún miembro de la copropiedad o dichas funciones podrán recaer, tanto en el Presidente de la comunidad, o en el administrador, cuando este sea un miembro de la comunidad.

La decisión de proveer el cargo de **administrador** corresponde a la Junta de propietarios. Este cargo puede ser ejercido por cualquier propietario, o por personas naturales ajenas a la comunidad, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos habilitantes:

- Tener calificación profesional suficiente;
- Que dicha calificación se encuentre legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el cargo de administrador puede ser ejercido por personas jurídicas constituidas en conformidad a la ley, respecto de los cuales no se exige requisito alguno.

Entre otras tareas, corresponde al administrador: Velar por el buen régimen de la comunidad, sus instalaciones y servicios, y hacer oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares; preparar y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos; ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes; actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

Las personas que administran la copropiedad podrán ejercer sus cargos solo por un año, salvo que el reglamento de copropiedad establezca un plazo diferente.

d. Mecanismos de toma de decisiones

De conformidad con el artículo 15 de la Ley en comento, el funcionamiento de la Junta de Copropietarios opera mediante reuniones que deben verificarse por lo menos una vez al año, y en las oportunidades que el Presidente de dicha entidad lo considere oportuno, o así lo soliciten al menos la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación. En estas reuniones se podrá conocer y decidir en los asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

La convocatoria la realizará el Presidente o los promotores de la reunión, indicando el asunto a tratar, el lugar, el día y la hora en que se efectuará. Las convocatorias tendrán una relación de los propietarios que no estén al día con el pago de los gastos de la comunidad (gastos comunes).

Adicionalmente cualquier propietario podrá solicitar, por escrito, que la asamblea estudie y se pronuncie sobre algún tema, lo que se incluirá en la siguiente reunión a efectuar.

Para celebrarse una asamblea deben estar presentes al menos la mayoría (50% más uno) de los propietarios que representen al menos igual cantidad de cuotas de participación. Si una asamblea no pudiera efectuarse por carecerse del quórum mínimo, se podrá realizar una segunda convocatoria, con una diferencia de media hora de la convocatoria inicial, la que no estará sujeta a un quórum mínimo. También podrá realizarse en un plazo de 8 días siguientes a la junta no celebrada.

Según la norma revisada, las normas para la aprobación de los acuerdos consideraran las siguientes reglas:

- Sobre la instalación, modificación u otro requerimiento referido de las infraestructuras, deberá ser aprobada por un tercio de los integrantes que representen un tercio de las cuotas de participación.
En aquellos casos que de esta decisión se derivasen costos adicionales, estos no podrán ser cobrados a los propietarios que no aprobaron dicha decisión, como tampoco podrán utilizarlos, ni las ventajas que suponen. De solicitar su incorporación deberán cancelar el importe que les hubiera correspondido. Este criterio no aplica a los costos de conservación y mantención.
- La realización de obras o servicios que tengan por finalidad la accesibilidad universal y el servicio de ascensor, requerirá la aprobación la mayoría de los propietarios y de las cuotas de participación. (50% más uno de total).
- El establecimiento o supresión de servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, deberán aprobarse por las 3/5 partes de los propietarios y de las cuotas de participación.
- La realización de innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras, no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble requieren para su aprobación la votación favorable de las 3/5 partes del total de los copropietarios y de las cuotas de participación, sin embargo cuando el importe de dichas obras o servicios sea superior a tres mensualidades de gastos comunes, el disidente no estará obligado a modificar su cuota, incluso en el caso en que pudiera privársele de este beneficio. Si voluntariamente quisiera participar, deberá abonar la cuota correspondiente.

Como norma general se contempla que todos los acuerdos no contemplados en los señalados que impliquen una modificación de los reglamentos o estatutos de la comunidad, para su aprobación requerirán contar con la unanimidad de los propietarios.

Para todos los otros aspectos bastará el voto de la mayoría de los propietarios y de las cuotas de participación (50% más uno del total).

Luego de adoptados los acuerdos, existirá un plazo de 30 días para manifestar discrepancias, y salvo en los casos en que explícitamente se señale otra cosa, se consideraran como votos favorables los votos de los ausentes a la sesión.

Asimismo los acuerdos de la asamblea podrán ser impugnados, si se estima son contrarios a la legislación, al reglamento de copropiedad, o cuando perjudiquen los intereses de la comunidad o de algún propietario.

e. Financiamiento del condominio

El financiamiento de los gastos regulares de la comunidad se financiará con cargo a las cuotas de participación fijadas.

Respecto del pago de estos gastos, la legislación contempla que el deudor moroso responde hasta con la propia unidad de los gastos que adeude, incluso correspondientes a anteriores titulares. En tal sentido, se establece un carácter preferente de este tipo de deudas cuando se efectúe el cobro mediante un proceso judicial.

Además existirá un Fondo de Reserva, destinado a atender las obras de mantención y reparación de la propiedad, cuyo monto no podrá ser inferior a un 5% del último presupuesto anual. Con cargo a este Fondo de Reserva, la comunidad podrá contratar seguros contra daños, o un contrato de mantenimiento permanente.

f. Resolución de conflictos y sanciones

Esta prevista en la normativa que, ante incumplimientos por parte de algunos copropietarios de las normas establecidas, este podrá ser primero conminado a cumplir, y en segundo término podrán ejercerse acciones judiciales en su contra. La sentencia podrá establecer, tanto la obligación de cesar la conducta como la de indemnizar los daños o perjuicios, e incluso la prohibición del uso del bien o local hasta por un plazo de tres años.

En los casos en que no se alcanzaran los acuerdos, durante los procedimientos de votación de las asambleas, y considerando los procedimientos establecidos se podrán recurrir ante el Juez. Este deberá, luego de transcurrido un mes de la fecha de la segunda reunión, citar a las partes y resolver en equidad dentro de los veinte días siguientes.

4. México, Distrito Federal

La propiedad en condominio se encuentra regulada en el artículo 947 del Código Civil Mexicano, y existirá cuando las distintas partes de un edificio puedan estar sujetas, algunas a la propiedad individual y otras de propiedad común.

La regulación específica de los condominios tiene en México un carácter federal, razón por la que en este caso específico se revisa el caso del Distrito Federal.

a. Estructura de la copropiedad

En el distrito federal, la regulación en materia de condominios, corresponde a la “Ley de propiedad en condominios de inmuebles para el distrito federal” de fecha 27 de enero de 2011⁸.

⁸ Disponible en <http://www.aldf.gob.mx/archivo-7dc7f3b47a62571628c7a3177b932a98.pdf> (junio, 2018))

La regulación señala que la constitución del régimen de copropiedad “es un acto jurídico formal en que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentaran ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permitan satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demerito de su propiedad privativa”⁹.

De acuerdo a sus características y estructura, el régimen de copropiedad contempla diversos tipos de condominios (ver tabla N°12):

Tabla N° 12: Tipos de condominios en la legislación del Distrito Federal de México.

criterio	Tipo de condominio	Definición
Estructura	Vertical	Aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad
	Horizontal	Inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común
	Mixto	Es aquel formado por condominios verticales y horizontales
Uso	Habitacional	Inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa está destinadas a la vivienda
	Comercial o de servicios	Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, es destinado a la actividad propia del comercio o servicio permitido
	Industrial	Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a actividades permitidas propias del ramo
	Mixto	Son aquellos en donde la unidad de propiedad privativa, se destina a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores

Fuente: Elaboración Propia en base a la Ley de propiedad en condominios de inmuebles para el Distrito Federal.

Además, la normativa reconoce la existencia de condominios que por sus características sociales se rigen por un capítulo específico de la norma. Aplican a esta categoría tanto los condominios destinados predominantemente a viviendas de intereses sociales, o clasificadas como populares; como otras

⁹ Ídem.

viviendas que por sus características socioeconómicas sean declaradas como tales por la autoridad. Esta condición les permite el financiamiento público de algunas de sus necesidades.

Para aplicar el régimen de copropiedad los conjuntos no deben superar las 120 unidades, y en los casos de conjuntos de mayor número de unidades, estos deberán ser subdivididos en unidades menores, pudiendo mantenerse algún tipo de “supra organización” en los casos en que existan bienes comunes a todas estas subunidades, denominada “Conjunto Condominal”.

Para la aplicación de las distintas exigencias de las normas, cada condominio deberá contar con un reglamento interno que contenga los derechos y obligaciones; el procedimiento para el cobro de cuotas, su monto y periodicidad; las medidas para la mejor administración, mantenimiento y operación; las disposiciones para el adecuado desarrollo e integración del condominio; los criterios de usos de las áreas comunes; las medidas y limitaciones para la tenencia de animales; causas de remoción del administrador y los integrantes de la Junta de Vigilancia, entre otros aspectos.

b. Tipo de bienes

Cada copropietario será dueño de su unidad privativa. Se considerarán como partes integrantes de este derecho de propiedad y uso exclusivo, elementos anexos tales como estacionamiento, cuarto de servicios, jaulas de tendidos, lavaderos etc. que no formen parte de los espacios o sectores de uso común. Estos no podrán ser objeto de enajenación, embargo, arrendamiento o comodato en forma independiente.

Todos los copropietarios pueden hacer uso de todas las áreas comunes, servicios e instalaciones, conforme a su naturaleza y destino y sin conculcar los derechos del resto de los copropietarios.

El derecho de cada copropietario sobre las áreas comunes será proporcional al derecho de su propiedad privativa, establecido en la escritura constitutiva del condominio.

Son bienes de propiedad común:

- El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa;
- Los locales, infraestructura, mobiliario e información, destinados a la administración, portería y alojamiento del portero y los vigilantes; más los destinados a las instalaciones generales y servicios comunes;
- Las obras, aparatos mecánicos, eléctricos, subestación, bombas, motores, fosas, pozos, cisternas, tinacos, cámaras y monitores, luminarias, montacargas, incineradores, extintores, hornos, canales, redes de distribución de agua, drenaje, calefacción, aire acondicionado, electricidad y gas; los locales y zonas de carga y descarga, obras de seguridad, de ornatos,

acopio de basura y otras semejantes, con excepción de las que sirvan a cada unidad de propiedad privativa, que así lo estipule la Escritura Constitutiva.

- Los recursos, equipos, muebles e inmuebles derivados de donaciones o convenios, así como la aplicación de programas, subsidios u otras acciones de la Administración Pública;
- Cualesquiera otras partes del inmueble o instalaciones del condominio no mencionados que se resuelvan por acuerdo de Asamblea General o que se establezcan con tal carácter en la Escritura Constitutiva y/o en el Reglamento Interno del Condominio.

Asimismo, se establece que los bienes de propiedad entre unidades, como muros o losas que compartan entre sí, serán de cargo de cuidado y mantención de los copropietarios involucrados.

c. Administración del condominio

El órgano máximo de administración de un condominio es la **Asamblea General**. Las asambleas generales deberán cumplir, con preceptos específicos:

- Serán presididas por quién designe la Asamblea General y contarán con un secretario, cuya función será desempeñada por el Administrador o por quien se designe al efecto.
- Las resoluciones de la Asamblea General se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que la presente Ley, la escritura constitutiva o Reglamento Interior establezcan una mayoría especial.
- Cada copropietario contará con un número de votos igual al porcentaje de indiviso que su unidad de propiedad privativa represente el total del valor del condominio. La votación será personal y directa. El reglamento interno del condominio podrá facultar la representación con carta poder simple, pero en ningún caso una sola persona podrá representar a más de dos copropietarios. En ningún caso el administrador podrá representar a un copropietario, en las asambleas generales;
- El Administrador o los integrantes del Comité de Administración o del comité de vigilancia que resulten electos, deberán acreditar a la Asamblea General el cumplimiento de sus obligaciones respecto del condominio o conjunto condominal; desde el inicio y durante la totalidad de su gestión;
- El secretario de la Asamblea General deberá asentar el acta de la misma en el libro de actas que para tal efecto haya autorizado la Procuraduría. Las actas, por su parte, serán firmadas por el presidente y el secretario, por los miembros del comité de vigilancia, que asistieren y los copropietarios que así lo soliciten.

Podrán convocar a Asamblea General, el Administrador, el Comité de Vigilancia, copropietarios que tengan al menos el 20% de los derechos del condominio y la Procuraduría Social del Distrito Federal¹⁰ a efectos de difundir y fomentar la cultural condominal.

¹⁰ “Ser una instancia accesible a la ciudadanía, para la defensa de los derechos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública del Distrito Federal, en apego a los principios de legalidad, imparcialidad, eficiencia, honestidad, oportunidad y demás principios establecidos en el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, así como de los derechos sociales. Asimismo, procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, a través de los

Entre sus atribuciones la Asamblea General puede¹¹: modificar la escritura del condominio, nombrar y remover al administrador, fijar sus remuneraciones, precisar sus obligaciones, establecer cuotas, nombrar y remover el Comité de Vigilancia, aprobar el presupuesto anual, resolver sanciones por incumplimientos, entre otras materias.

Los condominios serán administrados por una persona física o jurídica, que designe la Asamblea. Para desempeñar el cargo de administrador la persona deberá demostrar, en caso de ser **Administrador Copropietario**, el cumplimiento de sus obligaciones desde el inicio y durante todo su periodo de ejercicio; en el caso de un **Administrador Profesional**, una fianza o garantía y su registro en la Procuraduría Social del Distrito Federal. En ambos casos tendrá un plazo de 30 días para asistir a las capacitaciones y actualizaciones que imparte la procuraduría, de carácter obligatorio para el ejercicio del cargo. Las remuneraciones serán establecidas por la **Asamblea General** y su periodo de ejercicio será de un año, pudiendo ser reelecto.

Entre sus obligaciones el administrador deberá¹² llevar un libro de actas, cuidar y proteger los bienes, representar a la Asamblea, preocuparse del adecuado funcionamiento del conjunto, entre otras tareas. Cuando se produzca un cambio de administrador este deberá entregar en un plazo no mayor a 7 días todos los documentos incluyendo los estados de cuenta, libro de actas, valores, muebles, inmuebles y demás bienes que tuviera bajo su responsabilidad, la cual solo podrá posponerse por resolución judicial¹³.

Además de los dos órganos anteriores, cada condominio deberá contar con un **Comité de Vigilancia**, conformado por entre dos y cinco copropietarios, elegidos por la Asamblea General, por el plazo de un año.

Los miembros del Comité de Vigilancia se organizarán mediante un presidente y cuatro vocales, y tomarán decisiones por simple mayoría.

Entre sus funciones el **Comité de Vigilancia** deberá¹⁴ verificar el cumplimiento de sus funciones por parte del Administrador, así como apoyar su adecuado desempeño.

d. Mecanismo de toma de decisiones

Para la toma de decisiones, el órgano principal será la **Asamblea General**, reunida en asamblea. Las Asambleas podrán ser **Generales Ordinarias**, las que se celebrarán cada seis meses e informarán del estado de la administración del condominio; y las **Extraordinarias** que serán convocadas cuando haya asuntos urgentes que resolver, ya sea por una modificación del Reglamento de Copropiedad, propuesta de extinción del régimen de copropiedad; nuevas obras o situaciones de daño o ruina del conjunto.

diferentes servicios y procedimientos que esta Ley establece; a efecto de fomentar una cultura condominal.” Disponible en <http://www.prosoc.df.gob.mx/> (junio, 2018).

¹¹ Ídem.

¹² Ídem

¹³ Ídem

¹⁴ Ídem.

Además los conjuntos de condominios podrán organizarse como Conjunto Condominal, Condominio Subdividido, Consejo de Administradores o Comités de Vigilancia, o comités específicos, lo que dará origen a otro tipo de asambleas como sesiones de Consejo en el caso del condominio condominal o condominio subdividido; o las sección o grupo. También podrán efectuarse Asambleas Generales del Conjunto que involucrará a todos los copropietarios.

e. Financiamiento

Cada copropietario estará obligado a cumplir puntualmente las cuotas que establezca la Asamblea General, las que corresponderán a:

- Las necesarias para constituir el **Fondo de Administración y Mantenimiento** destinado a cubrir el gasto corriente del conjunto.
- Las necesarias para constituir el **Fondo de Reserva** destinadas a cubrir los gastos de adquisición de herramientas, maquinarias, mano de obra, para las obras y el mantenimiento del conjunto.
- **Para gastos extraordinarios**, lo que procederá cuando el Fondo de Administración no sea suficiente para cubrir un gasto extraordinario, como tampoco lo sea el Fondo de Reserva.

Por decisión de la Asamblea, los fondos en tanto no se utilicen podrán ser dispuestos en cuentas de inversión de riesgo mínimo.

Asimismo la Asamblea determinará anualmente el porcentaje de los recursos provenientes de arriendos y utilidades, que deban aplicarse a cada uno de los fondos del Condominio.

El incumplimiento en las fechas acordadas para la cancelación de estas cuotas, provocará intereses de mora, según lo defina la Asamblea General o el reglamento.

f. Resolución de conflictos y sanciones

La Procuraduría Social del Distrito Federal es el órgano encargado de la resolución de controversias, entre los copropietarios o entre estos y sus órganos de administración.

La procuraduría podrá actuar, escalonadamente:

- Por la vía de la conciliación entre las partes.
- Por la vía del arbitraje.
- Por vía del procedimiento administrativo para la aplicación de sanciones.

Primero citará a una conciliación entre las partes, en los casos en que no se llegue acuerdo, o una de las partes no concurra, se iniciará el procedimiento de arbitraje, en que las partes aceptaran las conclusiones de esta entidad, existiendo un plazo de 15 días para el cumplimiento de lo establecido.

Otro aspecto que desarrollara la Procuraduría es orientación y capacitación en materia de condominios, y al menos una vez cada año, en coordinación con los organismo de vivienda y otras instituciones públicas y privadas, entregará información en cada condominio.

Además se promoverá la formación de cuatro comités básicos en cada condominio: Comité de Ecología y Medio Ambiente; Comité Socio Cultural; Comité de Seguridad y Protección Civil; y Comité de Deporte, que promoverán el desarrollo de actividades en cada una de sus áreas.

En el caso de la aplicación de sanciones, corresponderá la aplicación de multas según los siguientes criterios:

- Por faltas que afecten la tranquilidad o la comodidad de la vida condominal, se aplicará multa por el equivalente de diez a cien días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- Por faltas que afecten el estado físico del inmueble sin que esto signifique poner en riesgo la seguridad de los demás condóminos; que impidan u obstaculicen el uso adecuado de las instalaciones y áreas comunes; o que afecten el funcionamiento del condominio, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a doscientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- Por aquellas faltas que provoquen un daño patrimonial, o pongan en riesgo la seguridad del inmueble o las personas, se aplicará multa por el equivalente de cincuenta a trescientos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- Por incumplimiento en el pago oportuno de las cuotas ordinarias, extraordinarias de administración, de mantenimiento y las correspondientes al fondo de reserva, se aplicará multa de 10 a 100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
- Los Administradores o Comités de Vigilancia que a juicio de la Asamblea General, Consejo, o de la Procuraduría no hagan un buen manejo o vigilancia de las cuotas de servicios, mantenimiento y administración, de reserva o extraordinarias, por el abuso de su cargo o incumplimiento de sus funciones, o se ostenten como tal sin cumplir lo que esta Ley y su reglamento establecen para su designación, estarán sujetos a las sanciones establecidas en los puntos a, b, c, d de este artículo, aumentando un 50% la sanción que le corresponda, independientemente de las responsabilidades o sanciones a que haya lugar, contempladas en otras Leyes;
- Se aplicará multa de 50 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, al administrador o persona que tenga bajo su custodia el libro de actas debidamente autorizado, y que habiendo sido notificado de una Asamblea General legalmente constituida, no lo presente.;
- Se aplicará multa de 50 a 300 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal por incumplimiento en la entrega de la documentación a un nuevo administrador, que de repetir permitirá la aplicación de una sanción del doble a la originalmente impuesta.

IV. Estadísticas sobre condominios

1. Cantidad de condominios sociales en altura

Se analiza información relevante sobre los condominios sociales o desarrollados por el Estado, particularmente en altura. Dicha información da cuenta de la existencia de 1.626 condominios, con un total de 351.136 departamentos. Hasta 1980 se habían edificado 629 conjuntos con un total de 107.687 departamentos. Con posterioridad a 1980, hasta 2015, se han construido 997 conjuntos que representan un total de 243.449.

Hasta el año 1980, las principales regiones que concentraban este tipo de intervenciones eran Santiago con un 59,9% de ellas; Valparaíso con un 17,0% y Biobío con un 7,8% del total.

En el periodo posterior, 1981 a 2015, se han edificado en Santiago un 67,51% de los proyectos de condominios sociales en altura, un 18,92% en Valparaíso y un 8,13% de los proyectos en Biobío.

El detalle se adjunta en las siguientes tablas:

Tabla N°13: Condominios sociales distribuidos por región y antigüedad. (Tramo 1936 a 1980)

	Entre 1936 y 1940		Entre 1941 y 1950		Entre 1951 y 1960		Entre 1961 y 1970		Entre 1971 y 1980	
	Cond.	Deptos.								
Total País	5	511	29	2379	85	11.030	168	35.547	342	58.220
Arica y Parinacota	0	0	0	0	3	295	3	470	13	2.134
Tarapacá	0	0	1	84	0	0	2	322	6	826
Antofagasta	1	150	0	0	3	216	17	2.552	14	1056
Atacama	0	0	0	0	0	0	4	208	14	647
Coquimbo	0	0	0	0	0	0	3	169	9	496
Valparaíso	0	0	4	404	18	1.162	41	5.857	65	10.909
Metropolitana	4	361	20	1.469	46	8.019	64	21.173	135	33.525
O'Higgins	0	0	1	126	2	301	7	1350	8	1.096
Maule	0	0	0	0	0	0	0	0	8	411
Biobío	0	0	3	296	6	483	20	2.996	47	4.716
La Araucanía	0	0	0	0	3	356	1	24	5	495
Los Ríos	0	0	0	0	0	0	1	48	5	592
Los Lagos	0	0	0	0	1	54	3	234	10	1.009
Aysén	0	0	0	0	0	0	1	48	1	92
Magallanes	0	0	0	0	3	144	1	96	2	216

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Tabla N° 14: Condominios sociales distribuidos por región y antigüedad. (Tramo 1981 a 2015)

	Entre 1981 y 1990		Entre 1991 y 2000		Entre 2001 y 2010		Desde 2011		Sin información	
	Cond.	Deptos.	Cond.	Deptos.	Cond.	Deptos.	Cond.	Deptos.	Cond.	Deptos.
Total País	138	34.745	453	126.693	251	54.027	99	16.786	56	11198
Arica y Parinacota	0	0	4	871	15	4.002	0	0	0	0
Tarapacá	5	796	18	3.170	8	1.797	4	278	0	0
Antofagasta	6	531	4	177	8	494	3	853	1	0
Atacama	2	119	5	348	14	1.835	1	192	0	0
Coquimbo	2	216	1	48	0	0	0	0	0	0
Valparaíso	26	5.051	80	20.663	71	14.687	25	3.558	7	600
Metropolitana	76	26.264	198	71.839	88	20.470	30	4.716	34	9.947
O'Higgins	15	1.380	43	9.647	10	2.526	3	552	0	0
Maule	0	0	21	4.254	14	2.122	13	1.906	2	42
Biobío	6	388	37	8.831	17	5.306	17	4.371	7	395
La Araucanía	0	0	21	3.140	2	172	0	0	2	24
Los Ríos	0	0	10	1.420	1	136	0	0	2	162
Los Lagos	0	0	9	1.904	0	0	0	0	1	28
Aysén	0	0	1	117	0	0	0	0	0	0
Magallanes	0	0	1	264	3	480	3	360	0	0

Fuente: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

V. Estadísticas sobre condominios e infracciones vinculadas a los condominios en los Juzgados de Policía Local.

Otro aspecto estadístico revisado se refiere a las infracciones que se pueden vincular a los condominios en los juzgados de Policía Local. Esta materia fue consultada durante la discusión de la Comisión, para determinar el número de causas relacionadas y su impacto.

Primero se reseña el número de causas ingresadas y falladas¹⁵ en los juzgados de Policía Local. A nivel nacional se observa que, en promedio de los últimos cuatro años, un 73,55% de las causas ingresadas han sido falladas. En este sentido es importante considerar que no hay correspondencia entre ellas y se comparan sólo a nivel numérico.

¹⁵ Para la estadística del año 2015 se consideran aquellas señaladas en la estadística como terminadas.

Tabla N° 15: Causas ingresadas y falladas en Cortes de Apelaciones nacionales entre 2013 y 2016.

Corte de Apelaciones	Ingresadas	Falladas	%	Ingresadas	Falladas	%	Ingresadas	Falladas	%	Ingresadas	Falladas	%
	2016			2015			2014			2013		
Total	7184825	5571024	77,5	6.680.307	4.889.573	73,2	5221157	3583865	68,64	4187159	3135639	74,89
Arica	55663	44828	80,5	46.004	35.634	77,5	50761	40851	80,48	50178	39506	78,73
Iquique	97969	72899	74,4	70.001	53.340	76,2	66380	52535	79,14	62889	48499	77,12
Antofagasta	84364	78640	93,2	119.734	101.409	84,7	111293	102034	91,68	115025	101143	87,93
Copiapó	40477	34394	85,0	37.138	30.607	82,4	42287	35386	83,68	44916	35837	79,79
La Serena	113465	86546	76,3	104.252	77.457	74,3	98436	76857	78,08	93565	71020	75,90
Valparaíso	233382	191576	82,1	204.634	167.518	81,9	190819	150923	79,09	184596	146177	79,19
Santiago	4038728	2945618	72,9	3.660.820	2.371.403	64,8	2796311	1661042	59,40	1941101	1318018	67,90
San Miguel	1807746	1507555	83,4	1.797.476	1.526.419	84,9	1248464	957085	76,66	1080216	873862	80,90
Rancagua	123134	107018	86,9	107.699	87.232	81,0	102608	79438	77,42	98857	79353	80,27
Talca	114819	89423	77,9	107.658	81.266	75,5	106955	82955	77,56	109815	81381	74,11
Chillán	41036	31759	77,4	38.520	30.307	78,7	42415	32781	77,29	46357	35059	75,63
Concepción	180088	160358	89,0	163.057	136.029	83,4	139361	122465	87,88	143744	123633	86,01
Temuco	91188	78723	86,3	73.470	61.527	83,7	73183	61900	84,58	74664	61402	82,24
Valdivia	58508	54457	93,1	56.076	53.418	95,3	54703	53222	97,29	53136	52132	98,11
Puerto Montt	73900	63776	86,3	65.019	56.819	87,4	64279	54690	85,08	58799	50160	85,31
Coyhaique	14124	10816	76,6	11.870	8.571	72,2	11395	8452	74,17	9982	7699	77,13
Punta Arenas	16234	12638	77,8	16.879	10.617	62,9	21507	11249	52,30	19319	10758	55,69

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Instituto Nacional de Estadística.

De los datos consignados, las principales causas de ingreso se refieren, según detalle en la tabla a continuación:

Tabla N° 16: Causas ingresadas por año por tipo de falta.

	2016	2015	2014	2013	Total	% del Total
Total	7.184.825	6.680.307	5.221.157	4.187.159	23.273.448	
Falta al Código Penal	2.473	2.712	3.005	4.431	12.621	0,05
Infracción Ley de Tránsito	2.503.954	2.454.935	2.508.444	1.841.159	9.308.492	40,00
Infracción Ordenanzas Municipales	69.143	88.026	100.228	87.984	345.381	1,48
Infracción LGUC y OGUC	12.423	12.081	11.503	10.925	46.932	0,20
Infracción Ley SERNAC	8.509	9.378	10.212	11.551	39.650	0,17
Infracción Ley de Alcoholes	221.869	216.358	240.857	256.210	935.294	4,02
Infracción Ley Electoral	23.645	1.288	18.641	33.342	76.916	0,33
Infracción Ley Rentas Municipales	80.776	78.983	70.904	61.113	291.776	1,25
Leyes especiales no señaladas	7.329	7.959	8.373	10.789	34.450	0,15
Infracción Reglamentos de Copropiedades	2.075	1.987	1.861	15.658	21.581	0,09
Infracción TAG	4.003.360	3.615.699	2.032.555	1.719.507	11.371.121	48,86
Infracción Ley de Tabaco	115	462	349	665	1.591	0,01
Otros	248.215	190.439	214.225	133.825	786.704	3,38

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Instituto Nacional de Estadística.

De la revisión de las causas en los Juzgados de Policía Local, es posible señalar las siguientes observaciones:

- Durante el período entre enero de 2013 a diciembre de 2016 se ingresaron un total de 23.273.448 causas, y en el mismo periodo se fallaron 17.180.101 causas.
- De las causas ingresadas en el período 2013-2016, sólo un 0,09% de ellas corresponden a causas directamente relacionadas con infracciones a los reglamentos de copropiedad.

- No es posible determinar si “otras categorías” de causas puedan corresponder a infracciones vinculadas a situaciones de vida en condominio, por ejemplo casos de vulneraciones a la Ley de Copropiedad, Ordenanzas Municipales o Código Penal.
- La revisión de la base de datos del período 2012-2016 de las infracciones a los reglamentos (Ver anexo) se puede señalar que el mayor número se concentra en los Juzgados de Policía Local dependientes de las Cortes de Apelaciones de Santiago (20.599), Valparaíso (1.068 causas) y San Miguel (732 causas).

En tabla 17, se indican los juzgados que representan una mayor cantidad de causas por infracciones a los Reglamentos de Copropiedad (superior a 100).

Tabla N°17: Principales Juzgados con causas entre 2012 y 2016 relacionadas con infracciones a los reglamentos de copropiedad.

	2016	2015	2014	2013	2012	Total
1° Juzgado de Maipú	c	1	3	12.849	6	12.859
1° Juzgado de Recoleta	5	11	10	1.238	29	1.293
3° Juzgado de Santiago	392	268	242	142	209	1.253
1° Juzgado de Ñuñoa	72	47	125	59	43	346
3° Juzgado de Las Condes	64	56	75	70	76	341
5° Juzgado de Santiago	104	79	65	35	42	325
2° Juzgado de Santiago	66	79	56	56	63	320
2° Juzgado de Las Condes	76	56	45	65	64	306
1° Juzgado de Las Condes	60	63	43	63	70	299
1° Juzgado de Vitacura	45	96	64	46	46	297
1° Juzgado de Santiago	77	76	51	47	45	296
4° Juzgado de Santiago	60	52	61	53	66	292
2° Juzgado de Ñuñoa	68	36	38	48	85	275
2° Juzgado de Providencia	45	45	41	50	65	246
3° Juzgado de Providencia	45	50	34	46	55	230
1° Juzgado de Providencia	37	31	34	44	48	194
1° Juzgado de Viña del Mar	40	48	28	43	30	189
2° Juzgado de Viña del Mar	44	42	33	35	29	183
Juzgado de Quilpué	27	38	39	24	50	178
Juzgado de Macul	42	40	32	25	35	174
3° Juzgado de Viña del Mar	30	40	32	38	27	167
1° Juzgado de San Miguel	42	30	22	29	37	160
1° Juzgado de Iquique	15	35	73	17	15	155
Juzgado de Lo Prado	30	28	21	31	41	151

Fuente: Elaboración propia en base a datos del Instituto Nacional de Estadísticas.

VI. Programas habitacionales destinados a la mantención de los Condominios Sociales

El financiamiento de los condominios de vivienda social es un aspecto en que tempranamente se manifestó la necesidad de una acción monetaria del Estado. Lo anterior, considerando las dificultades para constituirse como tales que enfrentaron estos condominios al entrar en vigencia la Ley.

Según el Catastro Nacional de Condominios, existen 1.626 condominios, lo que representa un total de 350.880 unidades habitacionales. Según el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (2016), en evaluación elaborada para la Dirección de Presupuestos (DIPRES,) de los programas de mejoramiento y regeneración de condominios sociales, se puede concluir lo siguiente:

- La mayoría de las unidades de copropiedad construidos entre 1936 y 1980 corresponden a un conjunto cuya superficie promedio alcanzaba 65 metros cuadrados, y que representa aproximadamente a 106.758 unidades. Ellos se tratan mayoritariamente de “edificios emplazados en sectores pericentrales, bien equipados, con acceso a transporte y a servicio en general, de buena calidad constructiva, de baja densidad habitacional y con un buen equipamiento comunitario”.
Con posterioridad a 1980, se aumentó progresivamente el ritmo de producción en número de unidades, sin embargo se produjo un descenso de la superficie de las unidades y una disminución de los estándares técnicos exigidos.
- A partir de dicho periodo se comienzan a observar síntomas de obsolescencia y deterioro en el parque habitacional en condominios, que se traduce en tres tipologías de daño: Condominios que presentan niveles variables de deterioro y déficit de los bienes comunes; obsolescencia de los bienes comunes y emplazados en barrios deteriorados, y con alto nivel de obsolescencia en los bienes privados y comunes y emplazados en zonas con altos deterioro urbano.

Con anterioridad al año 2006 se implementaron algunos programas destinados a mejorar las condiciones del equipamiento comunitario de los conjuntos habitacionales, como:

- Programa de Equipamiento Comunitario de 1990 (Instructivo Presidencial) destinado a conjuntos de viviendas en sectores de ingresos de bajos recursos que presentan déficit de equipamiento comunitario.
- Programa de Equipamiento Comunitario. Equipamiento Complementario de 1995 (Instructivo N° 193 de Dirección de Desarrollo Urbano y Dirección de Política Habitacional, MINVU) destinado a poblaciones nuevas básicas, progresivas y SERVIU, deficitarias de servicio e instalaciones
- Programa de equipamiento comunitario: Mejoramiento Comunitario DS N° 39 de 1996 de V. y U. destinado a la construcción de equipamiento comunitario y restauración de edificios destinados a equipamiento.

El principal problema de estos programas era que consideraban su aplicación sobre terrenos de equipamiento municipal o de propiedad de SERVIU, o de propiedad de la persona jurídica que postulaba al programa, situación que limitaba las posibilidades de postulación de los condominios existentes.

Las primeras fuentes de financiamiento específicas para condominios fueron desarrolladas en 1998, con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N° 19.583 y correspondían a los siguientes programas:

Tabla N° 18: Programas para la mantención de condominios sociales.

Decreto	Periodo	Materia
Decreto 127 de 1998, Reglamenta programa participativo de asistencia financiera en condominios de viviendas sociales	1998	Disponer recursos para ser asignados a todos o algunos de los siguientes objetivos: 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 del condominio y en los que se originen de la protocolización del referido reglamento, de las actas que contengan modificaciones ha dicho reglamento, de la nómina de los miembros del Comité de Administración, y de la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones. c) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.
Programa de Protección del Patrimonio Familiar. DS N°255 de 2006	2006	Enfocado principalmente en el mejoramiento de las unidades habitacionales y de poco impacto en los bienes comunes.
Plan Piloto de Condominios sociales	2008-2010	Plan piloto implementado en el primer gobierno de Bachelet, y cuyo objeto fue establece las bases para lo que luego se trasformaría en el programa de mejoramiento de condominios sociales.
Programa de mejoramiento de Condominios sociales. Sus intervenciones se norman y realizan mediante llamados extraordinarios del Programa de Protección del Patrimonio Familiar. (DS N°225 de 2006 de V. y U.)	2011	Su objetivo es mejorar la organización de la comunidad y la calidad de los bienes comunes en condominios sociales, de condominios tipo A, en altura, que presentan deterioro y vulnerabilidad, a través del otorgamiento de subsidios para la ejecución de proyectos de intervención física y la conformación de los órganos de administración descritos en la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria. Su financiamiento proviene de los recursos del programa señalado y a través de glosas en la Ley de Presupuestos, que exigen destinar al menos 20% de sus recursos a la atención de Condominios Sociales.
Programa Recuperación de Condominios Sociales Segunda Oportunidad.	2012-2015	Este programa buscaba atender a los condominios sociales en altura, con situaciones de habitabilidad crítica, en contextos urbanos precarios y deteriorados, entregando a su propietario la opción de acceder a una nueva vivienda acorde a los estándares habitacionales y urbanos que ofrecen las actuales políticas habitacionales.

Decreto	Periodo	Materia
Programa se implementa mediante el DS N° 1 de 2011 y DS N° 49 de 2011		
Regeneración de Condominios sociales	2015	El propósito del programa es “mejorar las condiciones de habitabilidad de conjuntos habitacionales en altura y de su entorno”, y a partir de ello “contribuir al mejoramiento de la calidad de vida y a la integración social y urbana de las familias que habitan en conjuntos habitacionales en altura”.
Plan de Conservación de Condominios Sociales Resolución 1386, D.O. 28 de febrero de 2017, Ministerio de Vivienda y Urbanización	2017	<p>La resolución norma lo señalado en la Glosa 02, Asociadas a Subtítulo 31, ítem 02, Condominios de Vivienda Social, de la Partida Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la Ley N° 20.981, que establece el Presupuesto del Sector Público correspondiente al año 2017.</p> <p>Dicha glosa señala: "el MINVU, a través de los SERVIU, podrá identificar iniciativas de inversión destinadas a financiar obras de mantención de bienes comunes en condominios de viviendas sociales, conforme al procedimiento establecido para el ingreso al Banco Integrado para Proyectos para las iniciativas de conservación de infraestructura pública. Dichas intervenciones serán reguladas a través de Resoluciones del Ministro de Vivienda y Urbanismo, y no podrán exceder las 40 Unidades de Fomento por cada unidad habitacional que integre la copropiedad".</p> <p>Este programa estará enfocado en condominios sociales de la región metropolitana, conformados por unidades tipo departamentos que no presenten un nivel de deterioro crítico y no cuenten con subsidios vigentes.</p>

Fuente: Elaboración propia.

La evaluación realizada por la DIPRES en el año 2016 al “Programa de Mejoramientos de Condominios Sociales” y al “Programa de regeneración de Condominios Sociales” (ex programa de recuperación de condominios sociales, segunda oportunidad) se basó en tres aspectos centrales:

- “La existencia de un parque habitacional de larga data que muestra signos de obsolescencia de las viviendas, así como de las áreas comunes que requieren inversión en mantención debido a su envejecimiento”.
- “Un parque habitacional menos longevo pero que, por estar construido en el marco de una política pública laxa en términos de calidad, presenta importantes problemas constructivos y de habitabilidad”.
- “La insuficiente capacidad organizativa y/o financiera de las familias, en su mayoría vulnerables, para asumir la administración y mantención de los bienes y áreas comunes de los condominios sociales”.

En este marco dicha evaluación considera perfectibles los siguientes aspectos:

- El diseño no considera seguimiento y monitoreo de los planes de mantención de las obras ejecutadas, lo que tiene directa relación con la perdurabilidad de los resultados del programa. No es posible medir desempeño a nivel de propósito y componentes, ya que no se cuenta con un sistema de información que permita saber los tipos de obras que se ejecutan y los resultados que se esperan.
- El requisito de antigüedad de 5 años de los conjuntos habitacionales no es un criterio que permita atender efectivamente a los casos más prioritarios.
- La autoselección de las copropiedades beneficiarias de las obras a realizar, no permite identificar si el programa está atendiendo los problemas más urgentes de deterioro. A su vez, la utilización de las PSAT (Prestadores de Servicios de Asistencia Técnica) como organizadoras de la demanda podría estar provocando que se esté atendiendo los problemas menos complejos.
- El Componente referido a la ampliación casi no se utiliza, en circunstancias que el tamaño de los departamentos es uno de los problemas que justifica la existencia del programa. En las actuales condiciones, es muy difícil esperar un repunte en la producción:
 - ✓ Los montos de asistencia técnica (regulados en el marco del Programa de Protección del Patrimonio Familiar (PPPF) son insuficientes para abordar los estudios constructivos y jurídicos que amerita intervenir en copropiedades en altura.
 - ✓ No hay incentivos para que las PSAT promuevan la ejecución de dicho tipo de obras, debido a la excesiva complejidad en comparación con las obras referidas a mantención y reparación de las unidades y de los espacios comunes (que no requieren, por ejemplo, la obtención de permisos de edificación ante la DOM respectiva y, en general, se trata de obras de ejecución rápida).
- Se señala que se debe destacar que el programa muestra una importante capacidad para ejecutar una gran cantidad de proyectos en todas las regiones del país. En ese sentido, el panel destaca que el problema público efectivamente existe y que se dispone de la estructura institucional para sostener su actuación en el tiempo.

VII. Anexos

Boletines considerados en la propuesta en estudio

Tabla 1. Proyectos de ley relacionados con la Ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, contemplado en el proyecto Boletín N° 11.540-14.

Fecha	N° Boletín	Título	Estado
23 /05/2017	11.243-25	Modifica diversos cuerpos legales con el objeto de sancionar las conductas que indica y establecer medidas para resguardar la seguridad de los espacios comunes de condominios sujetos al régimen de copropiedad	En tramitación
10/04/2017	11.191-14	Modifica Ley N° 19537 para establecer limitaciones para el ejercicio del cargo de administrador.	En tramitación
25/01/2017	11.115-14	Modifica DFL N° 458 de 1975 y la ley N°19537 en materia de lavanderías comunitarias	En tramitación
21/12/2016	11.055-14	Modifica Ley N° 19537 para impedir que los reglamentos tengan normas discriminatorias	En tramitación
21/12/2016	11.052-14	Modifica Ley N° 19537 en el sentido de otorgar competencias a los juzgados de policía local para remover a los miembros del Comité de Administración.	En tramitación
21/11/2016	10.981-14	Modifica Ley N° 19537 para resolver eventuales conflictos normativos entre esta y las disposiciones reglamentarias.	En tramitación
12/08/2015	10249-14	Modifica la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en materia de ruidos molestos	En tramitación
09/06/2015	10091-14	Modifica la ley N° 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, estableciendo requisitos para los administradores de condominios, y otras materias que indica	En tramitación
18/03/2015	9937-14	Modifica la Ley N° 19.537 para establecer un sistema de voto electrónico en las asambleas de copropiedad.	En tramitación
10/09/2014	9583-14	Modifica ley sobre Copropiedad Inmobiliaria y la General de Urbanismo y Construcciones, con el propósito de establecer la obligatoriedad de contratación, de un seguro para la reparación de ascensores.	En tramitación
05/06/2014	9380-14	Modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, con el objeto de rebajar los quórum mínimos requeridos para la realización de asambleas de copropietarios.	En tramitación

Fecha	N° Boletín	Título	Estado
23 /05/2017	11.243-25	Modifica diversos cuerpos legales con el objeto de sancionar las conductas que indica y establecer medidas para resguardar la seguridad de los espacios comunes de condominios sujetos al régimen de copropiedad	En tramitación
10/04/2017	11.191-14	Modifica Ley N° 19537 para establecer limitaciones para el ejercicio del cargo de administrador.	En tramitación
25/01/2017	11.115-14	Modifica DFL N° 458 de 1975 y la ley N°19537 en materia de lavanderías comunitarias	En tramitación
21/12/2016	11.055-14	Modifica Ley N° 19537 para impedir que los reglamentos tengan normas discriminatorias	En tramitación
21/12/2016	11.052-14	Modifica Ley N° 19537 en el sentido de otorgar competencias a los juzgados de policía local para remover a los miembros del Comité de Administración.	En tramitación
21/11/2016	10.981-14	Modifica Ley N° 19537 para resolver eventuales conflictos normativos entre esta y las disposiciones reglamentarias.	En tramitación
09/04/2014	9301-14	Modifica ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para evitar que los reglamentos de copropiedad, coarten las medidas de seguridad que alguno de los copropietarios adoptare con el fin de precaver caídas desde balcones o ventanas.	En tramitación
30/07/2013	9034-14	Modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para regular la figura del administrador de edificios.	En tramitación
31/10/2012	8666-14	Modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, estableciendo la obligatoriedad para las empresas constructoras de incluir en sus edificaciones vías de evacuación.	En tramitación
29/08/2012	8534-14	Modifica la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, estableciendo la obligación de las Municipalidad de informar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo sobre gestiones referidas a viviendas sociales, de conformidad con lo dispuesto en el reglamento de la presente ley.	En tramitación
05/07/2012	8418-14	Modifica el inciso tercero del artículo 5° de la ley N°19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, regula la adulteración de los ductos o cables de servicios al interior de los condominios.	En tramitación
12/10/2011	7986-14	Modifica la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, en relación a la obligación de disponer la instalación de remarcadores individuales.	En tramitación

Fecha	N° Boletín	Título	Estado
23 /05/2017	11.243-25	Modifica diversos cuerpos legales con el objeto de sancionar las conductas que indica y establecer medidas para resguardar la seguridad de los espacios comunes de condominios sujetos al régimen de copropiedad	En tramitación
10/04/2017	11.191-14	Modifica Ley N° 19537 para establecer limitaciones para el ejercicio del cargo de administrador.	En tramitación
25/01/2017	11.115-14	Modifica DFL N° 458 de 1975 y la ley N°19537 en materia de lavanderías comunitarias	En tramitación
21/12/2016	11.055-14	Modifica Ley N° 19537 para impedir que los reglamentos tengan normas discriminatorias	En tramitación
21/12/2016	11.052-14	Modifica Ley N° 19537 en el sentido de otorgar competencias a los juzgados de policía local para remover a los miembros del Comité de Administración.	En tramitación
21/11/2016	10.981-14	Modifica Ley N° 19537 para resolver eventuales conflictos normativos entre esta y las disposiciones reglamentarias.	En tramitación
06/01/2011	7419-14	Modifica ley N° 19.537, de copropiedad inmobiliaria, estableciendo un seguro que cubra los daños derivados de un sismo.	En tramitación
04/01/2011	7401-14	Modifica ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria en materias de seguridad.	En tramitación
13/10/2010	7263-14	Sanciona el no pago de gastos comunes en los inmuebles que formen parte de un condominio emplazado en zona rural.	En tramitación
09/06/2010	6983-14	Modifica ley N° 19.537, de Copropiedad Inmobiliaria, estableciendo un seguro que cubra los riesgos contra terremoto.	En tramitación
05/05/2010	6926-14	Establece el seguro obligatorio de sismo en la copropiedad inmobiliaria.	Archivado
11/05/2010	6931-14	Prohíbe establecer en el primer reglamento de copropiedad convenios exclusivos con empresas de servicios de telefonía, cable o internet.	En tramitación
10/12/2008	6265-14	Modifica la ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, en materia de tenencia de animales domésticos.	Rechazado

Fecha	N° Boletín	Título	Estado
23 /05/2017	11.243-25	Modifica diversos cuerpos legales con el objeto de sancionar las conductas que indica y establecer medidas para resguardar la seguridad de los espacios comunes de condominios sujetos al régimen de copropiedad	En tramitación
10/04/2017	11.191-14	Modifica Ley N° 19537 para establecer limitaciones para el ejercicio del cargo de administrador.	En tramitación
25/01/2017	11.115-14	Modifica DFL N° 458 de 1975 y la ley N°19537 en materia de lavanderías comunitarias	En tramitación
21/12/2016	11.055-14	Modifica Ley N° 19537 para impedir que los reglamentos tengan normas discriminatorias	En tramitación
21/12/2016	11.052-14	Modifica Ley N° 19537 en el sentido de otorgar competencias a los juzgados de policía local para remover a los miembros del Comité de Administración.	En tramitación
21/11/2016	10.981-14	Modifica Ley N° 19537 para resolver eventuales conflictos normativos entre esta y las disposiciones reglamentarias.	En tramitación
18/11/2008	6206-14	Modifica las disposiciones de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, la conservación de los condominios y la transparencia en su administración.	En tramitación
08/10/2008	6145-14	Modifica disposiciones de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, con el objeto de favorecer la convivencia, organización y administración de los bienes comunes, evitando excesos de formalidades.	En tramitación
08/11/2007	5478-14	Modifica la ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, estableciendo la citación por correo electrónico a asamblea de copropietarios.	Archivado
28/08/2007	5277-14	Modifica el artículo 17 de la ley 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para los efectos de que la Administración rinda cuenta documentada de su gestión.	En tramitación
17/05/2007	5062-14	Modifica el artículo 1°, de la ley N° 19.537, que establece el régimen de copropiedad inmobiliaria, con el objeto de derogar exigencia que indica.	En tramitación
31/10/2007	5441-15	Establece atribuciones en materias de juntas de vecinos y copropietarios en relación a la instalación de antenas de telefonía móvil	En tramitación
04/04/2007	4954-14	Modifica artículo 23 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer que la cuenta a	En tramitación

Fecha	N° Boletín	Título	Estado
23 /05/2017	11.243-25	Modifica diversos cuerpos legales con el objeto de sancionar las conductas que indica y establecer medidas para resguardar la seguridad de los espacios comunes de condominios sujetos al régimen de copropiedad	En tramitación
10/04/2017	11.191-14	Modifica Ley N° 19537 para establecer limitaciones para el ejercicio del cargo de administrador.	En tramitación
25/01/2017	11.115-14	Modifica DFL N° 458 de 1975 y la ley N°19537 en materia de lavanderías comunitarias	En tramitación
21/12/2016	11.055-14	Modifica Ley N° 19537 para impedir que los reglamentos tengan normas discriminatorias	En tramitación
21/12/2016	11.052-14	Modifica Ley N° 19537 en el sentido de otorgar competencias a los juzgados de policía local para remover a los miembros del Comité de Administración.	En tramitación
21/11/2016	10.981-14	Modifica Ley N° 19537 para resolver eventuales conflictos normativos entre esta y las disposiciones reglamentarias.	En tramitación
		rendirse por el administrador de los condominios debe ser pormenorizada y detallada.	
09/01/2007	4805-14	Modifica disposiciones de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, con el objeto de otorgar mayor transparencia a la administración de condominios y participación en ella de sus copropietarios.	En tramitación
18/12/2001	2845-14	Modifica la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, para hacer exigibles deberes a los propietarios de conjuntos habitacionales agrupados como loteos.	En tramitación
10 de abril 2018	11.675-14	Establece la exigencia de estacionamientos para personas con discapacidad en condominios	En tramitación
18 de abril de 2018	11.693-14	Establece la obligación de la instalación de detectores de humo en condominios	En tramitación

Causas ingresadas por Infracciones a los Reglamentos de Copropiedad en los Juzgados de Policía Local en el país, entre 2012 y 2016

CORTE DE APELACIONES Y JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL	Infracciones al Reglamento de Copropiedad Causas Ingresadas					Total
	2016	2015	2014	2013	2012	
Corte de Apelaciones de Arica	8	6	5	9	17	45
1° Juzgado de Arica	8	2	2	4	9	25
2° Juzgado de Arica	c	2	1	3	3	9
3° Juzgado de Arica	c	2	2	2	5	11
Corte de Apelaciones de Iquique	27	68	101	52	46	294
1° Juzgado de Iquique	15	35	73	17	15	155
2° Juzgado de Iquique	4	10	7	5	12	38
3° Juzgado de Iquique	8		19	23	16	66
Juzgado de Pica		20	0			20
Juzgado de Pozo Almonte		3	0	-		3
Juzgado de Alto Hospicio	c		2	7	3	12
Corte de Apelaciones de Antofagasta	39	29	38	23	39	168
1° Juzgado de Antofagasta	8	6	11	12	12	49
2° Juzgado de Antofagasta	15	11	10	7	16	59
3° Juzgado de Antofagasta	16	12	17	4	11	60
Juzgado de Mejillones	c		0	-		-
Corte de Apelaciones de Copiapó		1	1	2	1	5
1° Juzgado de Copiapó		1	0	1		2
Juzgado de Vallenar			0	-	1	1
Juzgado de Huasco			1	1		2
Corte de Apelaciones de La Serena	18	17	10	3	9	57

CORTE DE APELACIONES Y JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL	Infracciones al Reglamento de Copropiedad Causas Ingresadas					Total
	2016	2015	2014	2013	2012	
1° Juzgado de Coquimbo	7	6	4	1	2	20
2° Juzgado de Coquimbo	4	4	0	-		8
1° Juzgado de La Serena	c	3	4		3	10
2° Juzgado de La Serena	7	4	2	1	4	18
Corte de Apelaciones de Valparaíso	210	229	204	205	220	1.068
Juzgado de Algarrobo		1	7	2	3	13
Juzgado de Cabildo	c		0	-	1	1
Juzgado de Casablanca	c	2	0	-		2
Juzgado de El Quisco	5	2	2	1	2	12
Juzgado de Isla de Pascua	c		0	-		-
Juzgado de Calera			2	5	1	8
Juzgado de La Cruz	6	1	0	-		7
Juzgado de La Ligua	c	1	0	-		1
Juzgado de Limache		3	0	1	3	7
Juzgado de Los Andes			2	-		2
Juzgado de Olmué			3	-		3
Juzgado de Papudo	c	2	1	-	2	5
Juzgado de Puchuncaví	6	3	3	6	2	20
Juzgado de Quilpué	27	38	39	24	50	178
1° Juzgado de Quillota	6	1	2	9	3	21
Juzgado de Quintero	c		3	-		3
1° Juzgado de Valparaíso	12	9	17	11	17	66
2° Juzgado de Valparaíso	8	9	8	11	35	71
3° Juzgado de Valparaíso	10	4	11	6	6	37

CORTE DE APELACIONES Y JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL	Infracciones al Reglamento de Copropiedad Causas Ingresadas					Total
	2016	2015	2014	2013	2012	
Juzgado de Villa Alemana			0	4		4
1° Juzgado de Viña del Mar	40	48	28	43	30	189
2° Juzgado de Viña del Mar	44	42	33	35	29	183
Juzgado de Zapallar		3	0	2		5
Juzgado de Rinconada	c		0			-
Juzgado de Concón	10	13	8	3	5	39
3° Juzgado de Viña del Mar	30	40	32	38	27	167
1° Juzgado de San Antonio		2	0	2	4	8
2° Juzgado de San Antonio	c	1	2	2		5
Juzgado de El Tabo	6	1	1	-		8
Juzgado de Santo Domingo		1	0	-		1
Corte de Apelaciones de Santiago	1.556	1.360	1239	15.152	1292	20.599
Juzgado de Cerrillos	5	3	0	1		9
Juzgado de Cerro Navia		1	0	-		1
Juzgado de Conchalí	c		0	-	20	20
Juzgado de Colina	8	2	2	14	4	30
1° Juzgado de Estación Central	20	18	8	15	16	77
Juzgado de Huechuraba	33	14	14	12	13	86
Juzgado de Independencia	25	20	13	8	17	83
Juzgado de La Reina	20	16	11	16	18	81
1° Juzgado de La Florida	6	7	3	-		16
2° Juzgado de La Florida	6	36	22	6		70
Juzgado de Lampa	c		0	1	1	2
1° Juzgado de Las Condes	60	63	43	63	70	299

CORTE DE APELACIONES Y JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL	Infracciones al Reglamento de Copropiedad Causas Ingresadas					Total
	2016	2015	2014	2013	2012	
2° Juzgado de Las Condes	76	56	45	65	64	306
Juzgado de Lo Barnechea	25	14	16	17	21	93
Juzgado de Lo Prado	30	28	21	31	41	151
Juzgado de Macul	42	40	32	25	35	174
1° Juzgado de Maipú	c	1	3	12.849	6	12.859
2° Juzgado de Maipú	c	1	6	10	10	27
1° Juzgado de Ñuñoa	72	47	125	59	43	346
2° Juzgado de Ñuñoa	68	36	38	48	85	275
Juzgado de Peñalolén	10	17	12	15	22	76
1° Juzgado de Providencia	37	31	34	44	48	194
2° Juzgado de Providencia	45	45	41	50	65	246
1° Juzgado de Pudahuel	16	11	12	11	10	60
Juzgado de Quilicura	c		0	-		-
Juzgado de Quinta Normal	14	17	21	13	11	76
1° Juzgado de Recoleta	5	11	10	1.238	29	1.293
Juzgado de Renca	4	10	2	10	5	31
1° Juzgado de Santiago	77	76	51	47	45	296
2° Juzgado de Santiago	66	79	56	56	63	320
3° Juzgado de Santiago	392	268	242	142	209	1.253
4° Juzgado de Santiago	60	52	61	53	66	292
1° Juzgado de Vitacura	45	96	64	46	46	297
2° Juzgado de Estación Central	31	19	20	-	5	75
3° Juzgado de Providencia	45	50	34	46	55	230
3° Juzgado de Las Condes	64	56	75	70	76	341

CORTE DE APELACIONES Y JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL	Infracciones al Reglamento de Copropiedad Causas Ingresadas					Total
	2016	2015	2014	2013	2012	
3° Juzgado de La Florida	13	11	15	14	19	72
3° Juzgado de Maipú			3	3	1	7
2° Juzgado de Pudahuel		2	3	10	10	25
5° Juzgado de Santiago	104	79	65	35	42	325
2° Juzgado de Recoleta	8	6	10	9	1	34
2° Juzgado de Vitacura	24	16	6			46
Corte de Apelaciones de San Miguel	159	176	147	118	132	732
Juzgado de Calera de Tango	c		0	-		-
Juzgado de Isla de Maipo		3	0	-		3
Juzgado de La Granja			0	1		1
Juzgado de La Cisterna	17	34	14	7	15	87
Juzgado de Paine		2	0	-		2
Juzgado de Peñaflores	c	5	0	-	1	6
1° Juzgado de Puente Alto	22	9	20	17	22	90
Juzgado de María Pinto			0	-		-
Juzgado de Melipilla		2	0	-	3	5
Juzgado de San José de Maipo	c		0	-		-
Juzgado de San Joaquín	9	5	6	8	8	36
1° Juzgado de San Miguel	42	30	22	29	37	160
1° Juzgado de San Bernardo	8	4	2	5	1	20
Juzgado de Talagante	c	4	0	-		4

CORTE DE APELACIONES Y JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL	Infracciones al Reglamento de Copropiedad Causas Ingresadas					Total
	2016	2015	2014	2013	2012	
Juzgado de Padre Hurtado	5	3	4	-	4	16
Juzgado de Pedro Aguirre Cerda	8	13	7	4	6	38
2° Juzgado de Puente Alto	7	11	11	12	5	46
2° Juzgado de San Bernardo	9	11	8	12	9	49
Juzgado de El Bosque	7	9	24	4	17	61
1° Juzgado de Lo Espejo		1	0	-	1	2
Juzgado de Curacaví		5	1	1	3	10
	c	2	6	7		15
2° Juzgado de San Miguel	25	23	22	11		81
Corte de Apelaciones de Rancagua		7	4	13	16	40
1° Juzgado de Rancagua		1	2	7	2	12
Juzgado de Chimbarongo			0	-	8	8
Juzgado de Graneros			0	-		-
Juzgado de Las Cabras		2	1	-		3
Juzgado de Machalí			1	1	4	6
Juzgado de Placilla			0	-	1	1
Juzgado de San Fernando	c	4	0	-		4
Juzgado de Pichilemu	c		0	1		1
2° Juzgado de Rancagua	c		0	4		4
Corte de Apelaciones de Talca		9	6	10	7	32
1° Juzgado de Curicó	c		0	1		1

CORTE DE APELACIONES Y JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL	Infracciones al Reglamento de Copropiedad Causas Ingresadas					Total
	2016	2015	2014	2013	2012	
Juzgado de Licantén			2	2	2	6
1° Juzgado de Talca	c	2	1	1		4
Juzgado de Teno		2	3	6	4	15
3° Juzgado de Talca		5	0	-	1	6
Corte de Apelaciones de Chillán		3	6	1	2	12
1° Juzgado de Chillán	c	1	3	1	2	7
Juzgado de Chillán Viejo		2	3	-		5
2° Juzgado de Chillán			0	-		-
Corte de Apelaciones de Concepción	37	44	66	35	75	257
1° Juzgado de Concepción	11	4	17	10	15	57
2° Juzgado de Concepción	6	12	18	8	3	47
3° Juzgado de Concepción	11	13	25	8	20	77
Juzgado de Coronel	c		0	-		-
Juzgado de Curanilahue			0	3		3
Juzgado de Penco		1	1	-	2	4
Juzgado de Santa Juana			0	-		-
1° Juzgado de Talcahuano		1	0	-	26	27
2° Juzgado de Talcahuano	c	2	1	3		6
Juzgado de San Pedro de la Paz	9	8	3	1	6	27
Juzgado de Chiguayante		3	1	1	2	7
Juzgado de Hualpén	c		0	1	1	2

CORTE DE APELACIONES Y JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL	Infracciones al Reglamento de Copropiedad Causas Ingresadas					Total
	2016	2015	2014	2013	2012	
Corte de Apelaciones de Temuco	21	23	20	23	17	104
1° Juzgado de Temuco	7	1	3	2	1	14
2° Juzgado de Temuco	14	15	12	3	6	50
Juzgado de Villarrica		1	0	2	2	5
Juzgado de Pucón	c	3	0	2	6	11
Juzgado de Gorbea			0	4		4
Juzgado de Padre Las Casas		2	1	9		12
3° Juzgado de Temuco	c	1	2	1	2	6
Juzgado de Cholchol			2	-		2
Corte de Apelaciones de Valdivia		1	3	2	7	13
1° Juzgado de Osorno	c	1	1	2	1	5
Juzgado de Panguipulli			0	-	2	2
Juzgado de Puyehue			0	-	4	4
2° Juzgado de Osorno	c		2	-		2
Corte de Apelaciones de Puerto Montt		9	7	8	16	40
Juzgado de Frutillar			1	-		1
Juzgado de Llanquihue			0	-	13	13
1° Juzgado de Puerto Montt	c	1	2	3		6
2° Juzgado de Puerto Montt	c		0	1		1
Juzgado de Puerto Varas	c	2	1	-	2	5

CORTE DE APELACIONES Y JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL	Infracciones al Reglamento de Copropiedad Causas Ingresadas					Total
	2016	2015	2014	2013	2012	
3° Juzgado de Puerto Montt		6	3	4		13
Juzgado de Los Muermos			0	-	1	1
Corte de Apelaciones de Punta Arenas			4	2	2	8
Juzgado de Puerto Natales			0	-		-
1° Juzgado de Punta Arenas			2	1	2	5
2° Juzgado de Punta Arenas			2	1		3

Referencias

- DFL 345 de 1931. Disponible en <http://bcn.cl/25vww> (Julio 2018)
- DS 880 de 1963. Disponible en <http://bcn.cl/25vwz> (Julio 2018)
- DFL 458 de 1976. Disponible en <http://bcn.cl/259k1> (Julio 2018)
- DS N°47 de 1992. MINVU OGUC. Disponible en <http://bcn.cl/25m36> (Julio 2018)
- Decreto N° 1171 de 1977 (MINVU) reemplaza Título OGUC y nuevo texto de reglamento Ley 6.071. Disponible en <http://bcn.cl/25vx4> (Julio 2018)
- DS N°884 de 1949 Reemplaza Ordenanza General de Construcción Disponible en <http://bcn.cl/25vxc> (Julio 2018)
- DFL N° 345 de 1931 aprueba Ley y Ordenanza General sobre construcciones y urbanización. Disponible en <http://bcn.cl/25vww> (Julio 2018)
- Decreto N° 1101 de 18 de Julio de 1960 Texto definitivo del DFL N°2 de 1959 sobre Plan Habitacional <http://bcn.cl/25tpk> (Julio 2018)
- DFL N°2 de 1959 Plan Habitacional <http://bcn.cl/25vxx> (Julio 2018)
- DS N°168 de 1984 MINVU Reglamento Especial de Viviendas Económicas. Disponible en <http://bcn.cl/25vy3> (Julio 2018)
- Decreto N°83 de 1982 (MOP) Texto definitivo del reglamento especial de viviendas económicas a que se refiere el artículo N° 1 del DFL N°2. Disponible en <http://bcn.cl/25vy4> (Julio 2018)
- Decreto N° 63 de 1960 (MOP) Reglamenta artículos 77 y 89 de DFL N° 2 de 1959. Disponible en <http://bcn.cl/25vy6> (Julio 2018)
- Decreto N°1608 de 1959 (MOP) Reglamento DFL N°2 de 1959. Disponible en <http://bcn.cl/25vy7> (Julio 2018)
- Ley N° 19.537 de Copropiedad de 16 de diciembre de 1997. Disponible en <http://bcn.cl/25vy8> (Julio 2018)
- DS N°880 de 1963. Ministerio de Obras Públicas y Vías de Comunicación. Fija el texto definitivo del DFL N° 224 de 1953 y de la Ley 6.071. Disponible en <http://bcn.cl/25vwz> (Julio 2018)
- Ley N° 6.071 de 16 de agosto de 1937. Disponible en <http://bcn.cl/25vy9> (Julio 2018)
- Decreto N° 46 de 17 de junio de 1998 Reglamento Ley N° 19.537. Disponible en <http://bcn.cl/25vya> (Julio 2018)
- Decreto N° 1171 de 1977 (MINVU) reemplaza Título OGUC y nuevo texto de reglamento Ley 6.071. Disponible en <http://bcn.cl/25vx4> (Julio 2018)

- Decreto N° 695 (MINVU) de 22 de diciembre de 1971 Nuevo texto del reglamento sobre comunidades de copropietarios de edificios. Disponible en <http://bcn.cl/25vyb> (Julio 2018)
- DS N° 748 de 1969. Reglamento sobre comunidades de edificios. Disponible <http://bcn.cl/25vyb> (Julio 2018)
- Decreto N° 1514 de 1965. Reglamento de venta por piso o departamentos de la Corporación de la Vivienda. Disponible <http://bcn.cl/25vyc> (Julio 2018)
- Decreto N°4621 de 1937 (Min. Justicia) Reglamento Ley 6.071 sobre pisos y departamentos. Disponible en <https://www.leychile.cl/navegar?idNorma=256755> (Julio 2018)
- Colombia Ley N° 675 de 2001. Disponible en <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=4162> (Julio 2018)
- España Ley de Propiedad Horizontal N° 49/1960, y regula el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil Español. Disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906> (Julio 2018)
- México artículo 947 del Código Civil Mexicano. Disponible en <https://mexico.justia.com/federales/codigos/codigo-civil-federal/libro-segundo/titulo-cuarto/capitulo-vi/> (Julio 2018)
- Distrito Federal de Ciudad de México. Ley de propiedad en condominios de inmuebles para el distrito federal” de fecha 27 de enero de 2011. Disponible en http://www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2017/LEY_PROPIEDAD_CONDOMINIO_INMUEBL ES_24_03_2017.pdf (Julio 2018)
- Estadísticas Juzgados de Policía Local. Disponible en <http://www.ine.cl/estadisticas/sociales/justicia> (Julio 2018)
- Condominios de vivienda social. Disponible en http://www.minvu.cl/opensite_20160405114506.aspx (Julio 2018)
- Estadísticas condominios sociales. Disponible en <http://www.observatoriourbano.cl/estadisticas-habitacionales/> (Julio 2018)
- Chile: un siglo de políticas de vivienda y barrio. Disponible en http://www.minvu.cl/opensite_20070411164518.aspx (Julio 2018)
- Decreto 127 de 1998, Reglamenta programa participativo de asistencia financiera en condominios de viviendas sociales. Disponible en <http://bcn.cl/25vyi> (Julio 2018)
- Programa de Protección del Patrimonio Familiar. DS N°255 de 2006. Disponible en <http://bcn.cl/25vyk> (Julio 2018)

- Resolución 1386, D.O. 28 de febrero de 2017, Ministerio de Vivienda y Urbanización. Disponible en <http://bcn.cl/25vyl> (Julio 2018)
- Evaluación DIPRES año 2016 al Programa de Mejoramientos de Condominios Sociales y al Programa de regeneración de Condominios Sociales (ex programa de recuperación de condominios sociales, segunda oportunidad). Disponible en http://www.dipres.gob.cl/597/articles-149531_informe_final.pdf (Julio 2018)

Disclaimer

Asesoría Técnica Parlamentaria, está enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.