Minuta ejecutiva

Proyecto Nueva Ley Copropiedad Inmobiliaria

Urbanismo Social

Contenido

I. Experiencia Urbanismo Social 1

II. Características de la ley de copropiedad en el sistema jurídico chileno 2

III. Observaciones a Modificación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria 3

III.1 Quórums para celebración y adopción de acuerdos 3

III.2 Ámbitos de actuación de las Instituciones Públicas 4

III.3 Características de la Gestión Administrativa de las copropiedades y los roles del Comité de Administración y el Administrador 6

III.4 Tipos de Asamblea y mecanismos de decisión correspondientes 6

III.5 Subdivisión y subadministración de copropiedades 7

I. Experiencia Urbanismo Social

A lo largo de los 11 años de existencia de Urbanismo Social, hemos participado como entidad patrocinante, entidad desarrolladora y como interventores en condominios sociales y de integración social en más de 20 comunidades organizadas, en las regiones de Los Lagos, Biobío, Maule, O'Higgins y Metropolitana, en las más diversas tipologías; D.S. 174 (reconstrucción post terremoto), D.S. 116 y 19 (de integración), y D.S. 49 (de vulnerabilidad social).

En la trayectoria de Urbanismo Social, hemos notado que uno de los principales problemas asociados a deterioro físico y social de las comunidades organizadas en estos proyectos no es sólo aquellos que subyacen del sistema de participación social y de generación de tejido comunitario en los mismos (bajo interés en participar en los espacios de toma de decisión y democracia interna de las comunidades, mala gestión del conflicto, dirigencias poco capacitadas en funciones de los órganos de la copropiedad, asambleas de copropietarios con poca información sobre instrumentos de gestión, ausencia de planes de administración, entre otros), sino que además existen consideraciones normativas que hacen difícil el mejoramiento

de las condiciones de vida de las personas. Y es que, a diferencia de otros ámbitos del trabajo comunitario, en la copropiedad inmobiliaria existe una dependencia directa de las organizaciones de comités de administración respecto de la ley; en las intervenciones que Urbanismo Social desarrolla, es fundamental el acercamiento de los preceptos normativos de la 19.537 a las asambleas con las que trabajamos, pues junto con los reglamentos de copropiedad, es la que define el marco de acción y procedimientos que pueden desarrollarse en los condominios. Para nosotros, la ley no es sólo un insumo que define las características e ítems que deben cumplirse para la calificación de proyectos inmobiliarios sino que muchísimo más allá, es un instrumento de gestión social completo con potencialidades interesantes en dicho ámbito, de modo que la formulación de una nueva ley en este sentido es particularmente sensible, pues representa una gran oportunidad de actualizar ciertas áreas que creemos pueden mejorar sustantivamente la posibilidad de garantizar que buenos proyectos de vivienda, principalmente de interés social, conserven su calidad, principalmente de interés social, conserven su calidad y evolucionen positivamente en el tiempo generando plusvalía para sus propietarios, el entorno y la ciudad. Para evitar el deterioro físico y social, no solo se debe invertir en el desarrollo físico e integrados (infraestructura y acceso a suelo), sino que invertir en el desarrollo de organización social y gestión de estas. Para Urbanismo Social esto es **invertir socialmente** para la sostenibilidad en el tiempo de las políticas habitacionales en Chile, y la felicidad de las personas que habitan un lugar.

II. Características de la ley de copropiedad en el sistema jurídico chileno

En Chile, el Derecho Civil tiende a adoptar una postura clara en torno al ejercicio del derecho de propiedad y particularmente la relación de las personas con los bienes; existe un principio de libre circulación de bienes que tiene como implicancia directa una búsqueda constante de asegurar certeza jurídica sobre quién es el propietario de un bien. Lo anterior implica que la propiedad compartida entre varios tiende a tener constantemente la aptitud de liquidarse y separarse para definir más pronto que tarde las cuotas sobre las que cada sujeto de derecho es dueño por separado. En general, las comunidades en nuestro sistema normativo debiesen tender tarde o temprano a su liquidación para establecer derechos definidos de cada propietario.

La comunidad es entendida como un cuasi contrato; es decir, una situación de hecho y no explícitamente contractual que genera una relación obligacional entre las partes que incurren en ella. En estricto rigor jurídico, “un hecho voluntario, no convencional y lícito que produce obligaciones”.

En Chile, siguiendo al artículo 2285 existen 3 cuasicontratos principales: la agencia oficiosa, el pago de lo no debido, y la comunidad, sin perjuicio de la existencia de

otros como la aceptación de herencia o legado o las sociedades mineras que nacen de un hecho.

Al respecto de las comunidades, aquellas como las de comuneros de aguas o de herederos, siempre tienen como principal característica el tender hacia la división. Dicho de otra forma, los comuneros que participan de ellas jamás pueden ser obligados a mantenerse en situación de indivisión, pudiendo exigir la partición de sus cuotas. No obstante, algo curioso ocurre con la copropiedad inmobiliaria. Acá efectivamente se trata de una comunidad en los términos del artículo 2285 del Código Civil; sin embargo, pareciera que en ella si existe mayor aptitud de aceptar la convivencia permanente en el tiempo de los comuneros compartiendo el dominio de un bien en común.

Esta curiosidad no es meramente técnica normativa, sino que más bien, nos dice de algo poco común en el Derecho chileno. Mientras que la regla general nos tiende a decir que debemos asiduamente buscar definir al propietario absoluto de un bien, la ley de copropiedad inmobiliaria pareciera aceptar la existencia de una comunidad duradera en el tiempo; en los proyectos de vivienda en Chile, justamente se entiende que debería existir una sostenibilidad del mismo en el tiempo, pues por ejemplo, si un proyecto para 200 familias en el contexto del DS 49 fuese absorbido por una sola o si se desintegrase dividiendo cada derecho, terminaría desnaturalizando el objetivo mismo de la política de vivienda social y la naturaleza de la copropiedad inmobiliaria.

Lo cierto es que en un Derecho acostumbrado a entender la propiedad como un absoluto de individuos por separado, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria es una especie de oasis que entiende que la comunidad es una idea que hay que proteger y perpetuar, asumiendo un valor normativo de lo que se comparte y administra en conjunto. **Que en definitiva, lo colectivo tiene un valor superior a lo individual**.

III. Observaciones a Modificación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Los principales temas que consideramos relevantes en el contexto de la formulación de una nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria en este corolario son, en definitiva, los siguientes:

III.1 Quórums para celebración y adopción de acuerdos

La ley entiende que una persona propietaria puede participar siempre en las asambleas e incluso ser parte del Comité de Administración por el sólo hecho de tener un título que acredite propiedad. Puede ser, por tanto, un propietario ausente; es decir, ser dueño pero no vivir en el condominio. Lo anterior desnaturaliza la idea de comunidad, y debiese legislarse de alguna manera para agregarle sentido al derecho de participación, restringiendo a lo menos el ser parte del Comité a quienes

efectivamente habitan el condominio. Lo anterior es especialmente sensible para los condominios sociales, pues se le otorga a los Comités, en ausencia de administrador externo, muchas competencias que exigen estar presente en el territorio y conocer sus particularidades.

Pese a que se entiende jurídicamente que el interés de un sujeto en el devenir de la copropiedad puede perfectamente ser únicamente pecuniario y por tanto puede participar excluyentemente en asamblea con su solo título que acredite dominio, ello desnaturaliza la idea de participación en comunidad, pues lo que produce deterioro incluso físico en el barrio no es sólo un elemento monetario sino el involucramiento real en el barrio y sus integrantes; se debiese exigir este último factor en quien desee participar de asamblea, pues de otro modo se puede producir el injusto de que propietarios "ausentes" pero influyentes en términos de valor de voto y/o participación por la cantidad de derechos que tienen en el condominio tomen decisiones que atenten contra la participación y generación de tejido social, pero que tengan como motor exclusivamente un interés monetario. Podría ocurrir que tengamos en definitiva condominios con un buen estatus asociado a su valor comercial, pero con comunidades desorganizadas, con poca participación y en donde el concepto de comunidad se quede sólo en el título o naturaleza legal de la copropiedad pero no en verdadero ejercicio de valor colectivo de sus integrantes. Cuando menos, debiese existir una preferencia para quien habita el condominio respecto de quien no lo hace.

En el caso de los arrendatarios, debiese permitírseles cuando menos una participación preferente a lo menos en aquellas temáticas a votar en asamblea que hagan referencia a convivencia en el condominio y aplicación de sanciones por incumplimiento a deberes domésticos.

III.2 Ámbitos de actuación de las Instituciones Públicas

Si bien es cierto que la ley le asigna facultades a los municipios para intervenir en conflictos sociales en algunos tipos de copropiedades, entre otras potestades, ello en la práctica es sumamente discrecional y en general, posee una aplicación casi nula. Los municipios ya tienen sobrecarga de funciones y el personal municipal ya posee varias responsabilidades que hacen difícil que prioricen siempre la intervención en condominios sociales.

Creemos que es necesario proponer una fuente de financiamiento público más robusta que permita a las instituciones públicas (no sólo municipios) hacerse cargo de las intervenciones en condominios sociales, evitando así que esta clase de declaraciones de principios sean letra muerta.

Asimismo, en conjunto con la anterior propuesta, **la ley de copropiedad debiese evitar el uso de la expresión "podrá", prefiriendo más el "deber", respecto de la intervención de actores públicos**, entendiendo que los condominios en una

comuna generan verdadero impacto social en el devenir de ella misma, y que una comunidad organizada produce un efecto trascendente en el gobierno local.

Debiese ser obligatorio para los municipios en los que existen condominios sociales (esto por estar asociado a un interés público), que la gestión inicial sea administrada por el municipio tanto en habilitación física como social. Hoy los municipios no tienen unidades especializadas en temática de copropiedad fuera de las Direcciones de Obras, dejando afuera por lo tanto todo acompañamiento desde el punto de vista social que comprende la ley.

Asimismo, la nueva ley debiese modificar otras normas asociadas a la función de las municipalidades

El ministro de fe que señala la actual ley además, no tiene denominación específica de cargo dentro de un Municipio; puede ser un DIDECO, un encargado de OOCC, un Gestor Territorial, y cada uno de ellos tiene diferente responsabilidad administrativa en sus funciones, lo que genera, en caso de mala administración o acompañamiento público (cuando lo hay), un vacío en el que nadie se hace responsable de corregir los problemas de la comunidad fuera del caso en que se termina judicializando el conflicto a través de los Juzgados de Policía Local.

Comentarios específicos a la norma

- **Artículo 78, inciso segundo (nuevo):** "*En los condominios a que se refiere este Título, la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, y a proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios. Para estos efectos, la municipalidad podrá celebrar convenios con instituciones públicas o privadas.*"

  Existe una indicación del Presidente de la República para eliminar dicho inciso. En nuestra opinión debe mantenerse y no eliminarse. Es trascendental la asesoría técnica del municipio para las comunidades, que de otro modo los deja en el aire y con la sola posibilidad de judicializar sus conflictos sin una instancia previa que resolvería y descongestionaría los conflictos que deben ser tratados con anterioridad al conocimiento jurisdiccional.

- **Artículo 68, inciso segundo (nuevo):** Agregar, dentro de los tópicos incluidos en la nueva ley que faculta a financiar a GORE, Municipios y SERVIU en ciertas mejoras en los condominios con fondos públicos, una letra dentro del artículo que incluya:

"En habilitación social de la comunidad, que permita recuperación de la identidad del barrio, mejorar la gestión de conflictos al interior de éste, y en definitiva, desarrollo de principios de cohesión social al interior del condominio".

La justificación de esta mención está dada por el hecho de que todos los otros literales de la norma permiten inversión pública principalmente en temáticas de mejoramiento físico y no en mejoramiento social que permita evitar el deterioro del barrio.

- **Artículo 68, inciso quinto (nuevo):** El actual articulado indica: *"Tratándose de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio*". Existe una moción de la senadora Aravena para eliminarlo, y del senador Letelier para modificarlo y agregar "C*ontará para esto también la firma del copropietario donde autoriza al arrendatario u ocupante por medio de un poder simple para que lo represente en esta instancia y con la finalidad antes nombrada"*. **A nuestro juicio, debiese modificarse este articulado en un sentido completo, exigiendo que los condominios se encuentren organizados; la disposición del artículo actual genera un incentivo perverso para que los condominios sociales no sientan que deben tener una situación orgánica aceptable para trabajar en comunidad. Esto quedaría de este modo:**

  "*Para la postulación a dichos programas, será requisito que los condominios postulantes se encuentren debidamente organizados en copropiedad, con Comités de Administración formalmente vigentes".*

- **Artículo 70, inciso tercero (Nuevo):** Debiese especificarse que, tratándose de condominios sociales, **estos estarán exentos del pago de aranceles municipales para acceder a tales documentos.**

III.3 Características de la Gestión Administrativa de las copropiedades y los roles del Comité de Administración y el Administrador

En los condominios sociales la figura del administrador es optativa por el valor que estos poseen y las condiciones en que deben trabajar. Y efectivamente, se hace difícil pensar en un condominio con cierto grado de vulnerabilidad la contratación de

un profesional de administración con contrato de trabajo o de prestación de servicios financiado por los gastos comunes de la asamblea respectiva. Sin embargo, en el tenor de lo indicado en esta minuta, en donde señalamos que es necesaria mayor inversión social sobre todo en condominios de vivienda social, debiese ser imperativo la existencia de un administrador y no dejarlo a discrecionalidad de cada asamblea. Las instituciones públicas deben asumir el costo de un administrador, con competencias y conocimiento especial para condominios sociales, asociando a tal respecto un requisito de experiencia de trabajo comunitario dada las especiales características de dichos barrios.

Lo que debe tenerse presente en cualquier escenario, es que hoy por hoy las comunidades de condominios sociales exigen la presencia de un administrador del conjunto; el que la ley le entregue dichas competencias en subsidio a los comités de administración integrados por miembros de la misma comunidad es sumamente complejo pues en dichas comunidades es habitual la renuncia, remoción y cambio de las directivas, con responsabilidades civiles más bien marginales, lo que termina haciendo que la labor de administración sea ostensiblemente más precaria que la de un condominio no declarado como social, aún teniendo presente lo trascendente de la figura.

Comentarios específicos a la norma

- **Artículo 68, inciso séptimo, (**sobre la moción del senador Sandoval): *"La designación del Administrador definitivo debe realizarse en un plazo no superior a un año desde el nombramiento del Administrador Provisional"*.

  La designación de un administrador provisional debe calcularse en tiempo y forma respecto de las necesidades del condominio y en torno a un plan social que haga sostenible la organización interna; efectivamente puede haber casos en que no sea necesario más que un año de gestión; en otros casos, más de un año. **El plazo de duración debiese estar sometido a un plan social organizado por los órganos que se mencionan antes de nombrar a un administrador.**

III.4 Tipos de Asamblea y mecanismos de decisión correspondientes

Las asambleas distribuidas en ordinarias y extraordinarias con ciertas causales separadas para los condominios sociales no tienen sentido toda vez que el quórum para unas y otras es exactamente el mismo. No obstante, en la modificación propuesta en la nueva ley de copropiedad se conserva la distinción, exigiendo como quórum para las ordinarias la voluntad de quienes asistan frente a la asistencia de la mayoría de los derechos del condominio para las extraordinarias. Lo anterior atenta contra la representatividad de las decisiones sobre todo en el caso de asambleas ordinarias, pudiendo resolver dos copropietarios el destino de la

mayoría, transformando esta disposición en un desincentivo para la participación en asamblea. **Nuestra propuesta es consolidar una misma clase de asamblea sin distinción de ordinaria o extraordinaria, con un mismo requisito de asistencia: 50% de derechos del condominio.**

Junto con esto, además, queda una duda respecto de casos "híbridos", como en los proyectos de integración social, que reúnen a beneficiarios de proyecto que llegan a él a través de DS 01 y otros a través de DS49, por ejemplo; si el valor del voto de un copropietario en el caso habitual de un condominio no social depende del porcentaje de derechos que éste tiene en el mismo, ¿qué ocurre cuando existe una mixtura? ¿Si es un condominio social declarado por la DOM respectiva se aplica el criterio de condominio social de la ley, equiparando todos los derechos por igual unos de otros independiente de la superficie diferente de las unidades? No queda claro y debe explicitarse. Idealmente en nuestra opinión, debiese equipararse el poder en asamblea de unos y otros entendiendo el objetivo de los proyectos integradores.

No obstante hoy por hoy esa diferencia se manifiesta igualmente en otros factores; hoy existen proyectos de integración cuyo único elemento "integrador" es reunir dos tipologías distintas de beneficiarios en un mismo proyecto, pero en el condominio mismo existen espacios restringidos para unos y otros, con usos privilegiados de ciertos espacios comunes aún cuando se trata de una misma comunidad; esto debiese unificarse en un mismo estándar para todos por igual y no separando o segregando a comuneros en un mismo proyecto de vivienda común.

III.5 Subdivisión y subadministración de copropiedades

Comentarios específicos a la norma

- **Artículo 68, inciso noveno (Nuevo).** Si bien para los Condominios Sociales el artículo 34 del reglamento de copropiedad inmobiliaria exige un máximo de 150 unidades por copropiedad, la Ley faculta a las municipalidades a subdividir. **En nuestra opinión este artículo debiese, más que eliminarse como propone el mensaje del Presidente de la República, modificarse limitando la capacidad de los municipios de subdividir y mantener, por ejemplo, el mínimo de unidades indicado en el reglamento.** Efectivamente hay condominios tan grandes en extensión y número de habitantes que se transforman en verdaderas "comunas dentro de comunas". Pero también los hay aquellos que terminan siendo pequeños "clubes" que, tras la subdivisión, sólo son comunidades atomizadas.

- **Artículo 24 (Nuevo).** Respecto al número máximo de unidades en el resto de los condominios la modificación de la Ley indica que existirá un máximo

de 200 viviendas por copropiedad, salvo que cuenten con subadministraciones cuya porción no supere dicha cantidad. El Presidente de la República indica que en el caso de una única edificación colectiva de más de 200 unidades, con un único acceso de espacio, no será necesaria la constitución de subadministraciones. De acuerdo con nuestra experiencia vemos la imposibilidad de organizar una comunidad de más de 200 unidades, valor que ya es muy inferior a conjuntos habitacionales en las comunas de Santiago Centro, San Joaquín o Estación Central, por ejemplo, donde nos encontramos con edificaciones únicas con más de 400 unidades, y en algunos casos más de 900 unidades. **A nuestro juicio se debiera se mantener el articulo 24 como está redactado en la Modificación de la Ley.**