



**LEY 19537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA
OBSERVACIONES, RECOMENDACIONES Y COMENTARIOS AL PROYECTO DE
LEY QUE ESTABLECE UNA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA
(BOLETÍN N°11.540-14)**

ANTECEDENTES

Millones de personas viven actualmente bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria.

Hace tan sólo 25 años, no más de un millón de personas vivía en copropiedad. Hoy, esa cifra se ha cuadruplicado y su crecimiento es de carácter exponencial.

Adicionalmente, el régimen de copropiedad es fuente laboral y generadora de ingresos para una buena cantidad de personas, empresas y sociedades de todo tipo, que viven del movimiento económico que mantiene esta actividad.

Estimaciones del año 2017 calculan que cada año se giran y cobran más de US\$1.200.000.000.- que forman parte del sistema de expensas comunes y recuperación de las mismas.

En forma directa, se estima que la copropiedad da trabajo a unas 180.000 personas en calidad de empleados, tales como porteros, mayordomos, auxiliares y aseadores entre otros, con rentas brutas promedio de \$430.000.-

Indirectamente también, la actividad proporciona trabajo a un sinnúmero de empresas de servicios tales como aquellas de mantención de equipos como ascensores, calderas, bombas, etc., por montos anuales ascendentes a US\$300.000.000.- así como también, la copropiedad forma parte de los consumidores y pagadores de servicios como gas, agua, energía eléctrica, (US\$408.000.000.-).Cifra nada despreciable si se considera que esta estimación solamente corresponde a aquella parte relacionada a los servicios comunes de una copropiedad.

Cabe destacar, además, que de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N°19.537, todas las unidades que forman parte de una copropiedad deben estar aseguradas contra los riesgos de incendio. Si se consideran las unidades existentes, se puede deducir que, por concepto de primas de seguro, las copropiedades pagan al año unos US\$440.000.000.-

La copropiedad es actualmente el método de construcción preferido de los desarrolladores inmobiliarios del país, tanto así, que, en viviendas, el 67% será acogido a copropiedad inmobiliaria en la década del 2020. Proyectando esta cifra se puede señalar con facilidad, que, para los próximos diez años, siete de diez personas vivirán bajo este régimen.

Conclusión

Las proyecciones futuras nos permiten suponer un aumento sustantivo y exponencial de las cifras ya señaladas, pero también la generación de una enorme cantidad de nuevas necesidades que la copropiedad deberá estar preparada para responder. La redacción que se recomienda dar al texto de la ley deberá contemplar nuevas tendencias y realidades tecnológicas que actualmente están cambiando las costumbres de los millones de copropietarios que están optando por este estilo de vida. De la misma forma, el proyecto busca aumentar sustantivamente la participación de copropietarios en las comunidades, así como también darle mayor transparencia a la gestión, por lo cual creemos que las mociones propuestas por nuestra entidad deben ser consideradas seriamente por las autoridades legislativas, para tener una ley que permita una mejor gobernabilidad, participación y resguardo de la copropiedad.

Nuestras observaciones y argumentos al Proyecto de Ley:

1.- Una sola asamblea ordinaria al año (artículo 14 incisos 1º y 2º del Proyecto).

El artículo 14 inciso 1º del Proyecto dispone que “Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez por semestre, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta de la gestión correspondiente a los últimos seis meses, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto efectuado. Si hubiere observaciones por parte de los copropietarios respecto al balance presentado, el Administrador deberá responder en un plazo máximo de 15 días corridos. En dichas asambleas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias”

Se propone mantener la norma del artículo 17 de la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la cual establece que “Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez al año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión correspondiente a los últimos doce meses y en ellas podrá tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, salvo los que sean materia de sesiones extraordinarias”.

La razón de la propuesta radica en que, en la práctica, una asamblea ordinaria al año, en la mayoría de los casos, ha resultado ser suficiente para tratar los diversos asuntos relacionados con los intereses de los copropietarios. Esta modalidad no difiere de la mayoría, por no decir la totalidad de las instituciones de todo tipo, que celebran sus reuniones de cuenta anualmente.

Por lo demás, si con sólo una asamblea al año el número de copropietarios asistentes es escaso, lo más probable es que si se aumenta el número de las mismas, el interés por asistir disminuirá aún más. Es una realidad innegable, que los habitantes de las copropiedades



evitan participar en estas reuniones. En definitiva, si lo que se quiere es aumentar la participación y democracia en una copropiedad, la solución no pasa por aumentar el número de asambleas, sino en facilitar el acceso a la información y establecer mecanismos sencillos para la toma de decisiones; por ejemplo, mediante el aumento de las materias objeto de consultas escritas y el uso de medios tecnológicos de comunicación.

Sin perjuicio de lo anterior, estimamos conveniente establecer que, si las circunstancias particulares del condominio lo requieren, los copropietarios podrán establecer una periodicidad diferente para la celebración de las sesiones ordinarias a la establecida por ley, sea esta mayor o menor.

Cabe tener presente que el administrador no solo rinde cuenta en las sesiones de la asamblea ordinaria, sino que todos los meses, junto a los gastos comunes; por consiguiente, aumentar la cantidad de sesiones de la asamblea ordinaria en consideración a la necesidad de aumentar la periodicidad de la rendición de cuenta, en aras a la mayor transparencia de la gestión, no es un argumento que responda a una razón suficiente.

Por otra parte, proponemos reemplazar la exigencia de entregar un balance por un estado financiero que refleje los ingresos y egresos junto a un estado de los movimientos bancarios al momento de la rendición de cuenta, especificando que la rendición de cuenta no tiene fines tributarios o contables, pues un balance de dicha índole resulta ininteligible para la mayoría de las personas. En definitiva, para evitar equívocos, estimamos necesario suprimir la expresión balance.

2.- Seguro único por el edificio (artículo 43 del Proyecto).

De conformidad al artículo 43 del Proyecto “Salvo que el reglamento de copropiedad establezca lo contrario, todas las unidades de un condominio deberán ser aseguradas contra riesgo de incendio, incluyéndose en el seguro los bienes de dominio común en la proporción que le corresponda a la respectiva unidad. Cada copropietario deberá contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el Administrador por cuenta y cargo de aquél, formulándole el cobro de la prima correspondiente conjuntamente con el de los gastos comunes, indicando su monto en forma desglosada de éstos. Al pago de lo adeudado por este concepto, se aplicarán las mismas normas que rigen para los gastos comunes”.

De acuerdo a la norma citada, en caso de que los copropietarios no contaran con la póliza de incendio requerida, los administradores deben contratar la póliza para asegurar todas las unidades, incluyendo los espacios comunes.

En la práctica, es absolutamente común que la copropiedad, por intermedio del administrador o quien haga dicha función, contrate el seguro para todas sus unidades, toda vez que la mayoría de los copropietarios o no cuentan con dicha póliza o así lo prefieren por razones de practicidad, economía, facilidad de pago, etc.

Por otra parte, resulta imposible fiscalizar que la totalidad de los copropietarios tengan sus pólizas vigentes, con la debida cobertura, valores adecuados, etc. Es más, si alguno de ellos dejare de pagar su póliza, expone al conjunto entero en su proporción porcentual a quedar sin cobertura.

Al respecto, venimos en proponer que *“la administración contrate un seguro contra los riesgos de incendio a lo menos, y, que el costo de dicha póliza se cargue a prorrata en los gastos comunes”*.

Lo anterior tiene otro beneficio relevante, el cual es que los copropietarios pueden solicitar los endosos correspondientes de las pólizas en favor de las instituciones bancarias o financieras y solicitar la rebaja del cobro del seguro en el dividendo. Por lo general el cobro del seguro de incendio en las cuotas de dividendos bancarios o financieros, suele ser hasta cuatro veces más oneroso que el que puede obtener la administración de la copropiedad y como es frecuente, los valores de las coberturas suelen ser por montos comerciales más que por los valores de reposición del bien afectado, con lo cual el copropietario termina pagando un exceso por lo mismo. Se evitan además doble seguros.

Se sugiere que el valor de dicho seguro sea determinado previa tasación (según valor reposición).

3.- Corte de gas es muy peligroso (artículo 20 N° 9 del Proyecto).

El artículo 20 N° 9 del Proyecto establece que *“Serán funciones del Administrador: [...] 9) Suspender, o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del Comité de Administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones y/o de gas que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes”*.

Estimamos que la facultad de suspender o requerir la suspensión del servicio de suministro de gas resulta sumamente peligrosa, pues, si así se procediera, los copropietarios afectados por dicha medida podrían ingresar a la unidad, sistemas de suministro de gas que no cuenten con las medidas de seguridad mínima, poniendo en riesgo a los demás copropietarios. Además, el corte y reposición del servicio podría ocasionar fugas de gas con consecuencias lamentables. Así, podría suceder que al momento del corte del suministro queden pasos de gas abiertos en la unidad (al no haberse coordinado adecuadamente su cierre) los cuales al reponer el servicio comiencen a emanar gas.

Recomendamos eliminar del proyecto de Ley la facultad de suspender el servicio de gas. Creemos más efectivo y seguro contemplar el corte de otros servicios, así, por ejemplo, el corte de servicios de calefacción, agua caliente u otros producidos en el mismo edificio. También, se podría contemplar expresamente la prohibición de usar bienes y espacios



comunes, tales como, piscinas, juegos, estacionamientos de visita, quincho, gimnasios, etc.

4.- Remoción comité debe ser materia asamblea ordinaria y no extraordinaria (artículo 14 inciso 3 N° 6 del Proyecto).

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 14 inciso 3 N° 6 del Proyecto *“Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea: [...] 6) Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración”*.

Sobre el particular, estimamos que la remoción parcial o total de los miembros del comité de administración, por asamblea extraordinaria, perjudica la democracia y la intención de voto de la mayoría del edificio. Si el comité de administración fue electo en asamblea ordinaria, debiera ser removido de igual forma.

En otros términos, la presente propuesta tiene por objeto favorecer la gobernabilidad de la copropiedad, facilitando el logro de los quórums necesarios para acordar la remoción de los representantes de la misma.

En consecuencia, recomendamos que la elección, reelección o remoción del Comité de Administración debe acordarse en Asamblea Ordinaria.

5.- Designación y remoción de administrador exclusivamente por asamblea ordinaria (artículo 2 N° 5, N° 6 y N° 7; artículo 17; y artículo 18 inciso 2° del Proyecto).

El artículo 2 N° 6 señala que *“Para los efectos de esta ley se entenderá por: [...] 6) Administrador: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio, conforme a esta ley, su reglamento y al reglamento de copropiedad. El Administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta ley para el desempeño de dicha labor”*.

A su turno, el artículo 2 N° 7 del Proyecto señala: *“Para los efectos de esta ley se entenderá por: [...] Subadministración: la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir las labores de administración de un sector del condominio, conforme a esta ley, su reglamento, al reglamento de copropiedad y al acta de constitución de la Subadministración, si éste corresponde”*.

Por otra parte, el inciso 2° del artículo 18 preceptúa que *“El Administrador, si lo hubiere, no podrá integrar el Comité de Administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la Asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma”*.

En cuanto a la designación del administrador y de la subadministración, fluye de las citadas disposiciones que ésta compete a los copropietarios. Al respecto, con el objeto de dar



mayor seriedad y formalidad a la contratación del administrador, se sugiere que se suscriba un contrato entre el administrador y el condominio, a fin de regular, especialmente, todo aquello que no conste en el acta de la asamblea en que se acordó designarlo administrador.

Tratándose de la remoción de los mismos, queda claro que ésta corresponde a la Asamblea. Sin embargo, el actual tenor del artículo 2 N° 5 del Proyecto, al señalar que el comité “*representa la voluntad de la asamblea de copropietarios*”, y el artículo 17 del Proyecto, por su parte, al decir que “*El Comité de Administración tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades*”, generan el problema de determinar si el comité, en ejercicio de su facultad de representación de la asamblea de copropietarios, se encuentra o no facultado para designar y remover al administrador y a la subadministración. Con el objeto de zanjar definitivamente esta duda, evitando problemas de interpretación que perjudiquen la gobernabilidad de la copropiedad, venimos en proponer que el proyecto establezca expresamente que el administrador y la subadministración sean designados y removidos exclusivamente por la asamblea ordinaria de copropietarios. Por lo demás, no es poco frecuente que un administrador que cuenta con el apoyo de la mayoría de los copropietarios sea cesado en sus funciones por tener desavenencias con algún miembro del comité de administración y, en muchas ocasiones, derivadas de incumplimientos de este último.

En relación a este punto, se sugiere reglamentar los efectos de la remoción del administrador y subadministración cuando hay contrato de administración vigente al momento de su término por esta causa.

Sugerimos que el administrador y la subadministración sean designados y removidos exclusivamente por la asamblea ordinaria de copropietarios

6.- Eliminar obligatoriedad de presupuesto anual (artículo 22 del Proyecto).

El artículo 22 del Proyecto señala que: “*El Administrador deberá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados anuales, los cuales serán enviados durante el mes de noviembre del año anterior en que empiecen a regir, enviándolo a todos los copropietarios a la dirección electrónica que tengan registrada en la administración. Si no tienen dirección electrónica registrada, se enviará aviso a su unidad comunicándoles que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la administración respectiva. Los copropietarios podrán realizar observaciones hasta quince días antes de que empiecen a regir los respectivos presupuestos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración, tomando en consideración las observaciones presentadas*”.

Venimos en sugerir mantener la norma de la actual Ley de Copropiedad, la cual, en su artículo 6º preceptúa que “El administrador, si así lo establece el reglamento de copropiedad, podrá confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término de los cuales deberá hacer el



correspondiente ajuste de saldos en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración”.

La razón de la presente propuesta se funda en que, el artículo 22 del Proyecto, al estar redactado en términos imperativos, a diferencia de lo preceptuado en la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria, cuyo tenor es facultativo, obliga al administrador a implementar un sistema de presupuesto estimativo de gastos comunes por periodos anuales anticipados, impidiendo la posibilidad de implementar un sistema de gasto efectivo, el cual, en la práctica de la gran mayoría de las copropiedades, ha resultado ser más eficiente que el primero.

Así las cosas, mantener su actual redacción, esto es, en términos facultativos, permitiría a la administración usar el mecanismo que más se aviene a la realidad y circunstancias particulares de la copropiedad administrada: presupuesto estimativo o gasto efectivo.

Por otra parte, es posible advertir que el artículo 22 del Proyecto, establece un procedimiento engorroso, lento y difícil de cumplir. Basta advertir que, según la citada disposición, el presupuesto debe comunicarse a todos los copropietarios en el mes de noviembre de cada año, quienes podrán hacer observaciones hasta quince días antes de que comience a regir, obligando al comité, para aprobar dicho presupuesto, considerar todas las observaciones realizadas dentro de un reducido espacio de tiempo, lo cual es sin duda impracticable.

Por último, estimamos que imponer un sistema de presupuesto anual resulta contraproducente, pues el administrador, para no apartarse del presupuesto aprobado, podría dejar de hacer inversiones beneficiosas para la comunidad.

7.- Fondo operacional.

En la práctica ha sido usual la formación de un fondo de puesta en marcha (fondo operacional), para financiar los gastos comunes ordinarios, cuando éstos se cobran por plazo vencido o bajo el sistema de rendición de gastos.

Se sugiere incorporar dicho Fondo Operacional en el Proyecto, cuyo monto deberá ser determinado por reglamento de copropiedad o, en su defecto, por acuerdo del comité de administración.

Sin perjuicio de lo anterior, se propone fijar un mínimo equivalente a 2 meses de gastos comunes promedio, el que deberá reajustarse anualmente.

8.- Fondo común de reserva (artículo 39 del Proyecto).

De acuerdo al artículo 39 del Proyecto, *“En la administración de todo condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios o urgentes, o imprevistos. Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que, en sesión extraordinaria, fije la Asamblea de Copropietarios; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre bienes de dominio común a que alude el artículo 28.*

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro, o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. Esta cuenta podrá ser la misma a que se refiere el artículo 33”.

Consideramos necesario que el Proyecto fije un porcentaje mínimo que permita garantizar el objetivo del fondo, sin perjuicio que, posteriormente, si los copropietarios así lo estiman conveniente, puedan modificarlo en asamblea ordinaria, sin que pueda ser menor al porcentaje que establezca la ley.

En este orden de ideas, proponemos establecer como mínimo para la formación de este fondo el monto equivalente a un 5% de los gastos comunes mensuales, salvo que el reglamento de copropiedad, o por acuerdo de asamblea ordinaria se establezca un porcentaje mayor.

9.- Plan de emergencia (artículo 40 del Proyecto).

Según establece el artículo 40 del Proyecto, *“Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que incluya medidas a tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en los procedimientos de evacuación. El primer plan de emergencia deberá ser confeccionado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio.*

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

El plan de emergencia, junto con los planos del condominio detallados según necesidad, será actualizado anualmente por el Comité de Administración respectivo y copia del mismo, junto con los planos, serán entregados a la unidad de carabineros y de bomberos más cercana, las que podrán hacer llegar al Comité de Administración las observaciones que estimaren pertinentes”.

Es del caso mencionar que la obligación de entregar el plan de emergencia y los planos del condominio a la unidad de carabineros y de bomberos más cercano tiene, por el momento, ninguna lógica, porque Chile no cuenta con un sistema único que permita acceder a esa información en forma rápida. Además, en la práctica, ninguna de las instituciones mencionadas en la norma se traslada al lugar de los hechos con un ejemplar de los planes para ocuparlas en caso de emergencia.

Una alternativa, sería la instalación, en el acceso de cada edificio, de un plano y un código QR para ser escaneados, que contengan los datos necesarios para combatir la emergencia, de manera práctica, ágil y rápida.

Ahondando sobre este punto, los hechos demuestran que carabineros y bomberos no efectúan una revisión de los planes de emergencia que les son remitidos, fundamentalmente, por una cuestión de tiempo. Pareciera, entonces, que es momento de hacer uso de nuevas tecnologías.

Por otra parte, la norma solo dice que serán actualizados anualmente por el comité de administración, pero no establece el procedimiento para su confección y aprobación. Esto tiene especial importancia tratándose de las copropiedades ya existentes que no cuentan con planes de emergencias.

Sugerimos eliminar la obligación de entregar el plan de emergencia y los planos del condominio a la unidad de carabineros y de bomberos

10.- Eliminar participación de arrendatarios en asambleas (artículo 5 del Proyecto).

Según el artículo 5 del Proyecto, *“Todo copropietario estará obligado a asistir a las asambleas respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad.*

Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al Comité de Administración y al Administrador, en la forma que establezca el reglamento, que no otorga dicha facultad.

Sin perjuicio de lo anterior, para las materias de la Asamblea señaladas en el artículo 15, que requieran quorum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, de acuerdo a la forma en que determine el respectivo reglamento del condominio”.

No nos parece razonable que los arrendatarios representen a los propietarios por el solo hecho de no asistir este último a la asamblea respectiva. ***Sugerimos exigir siempre autorización expresa del propietario en el Contrato de Arriendo respectivo y no solo para las materias de la Asamblea señaladas en el artículo 15 que requieran quorum de mayoría reforzada.***

Esta propuesta se funda en que, al permitir al arrendatario u ocupante representar al propietario de la respectiva unidad por el sólo hecho de no asistir a la asamblea, se estaría facultando a los primeros para disponer indirectamente del patrimonio del segundo, mediante la aprobación de gravámenes que trascienden el período de vigencia del título en virtud del cual el arrendatario u ocupante detenta la tenencia de la unidad. Así, por ejemplo, el arrendatario u ocupante podría disponer del fondo común de reserva o autorizar otros gastos o inversiones extraordinarias.

En este punto, nos parece más razonable la solución del actual artículo 20 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el cual exige que la facultad del arrendatario u ocupante para representar al propietario en caso de inasistencia de este último conste en el respectivo contrato celebrado entre ellos.

11.- Gastos comunes (artículo 2 N° 9 y N° 10 del Proyecto).

El art. 2 N° 9 del Proyecto dice que los gastos comunes ordinarios son los siguientes: a) de administración, b) de mantención, c) de reparación, y d) de uso o consumo.

Respecto de los gastos comunes ordinario de administración, dispone el artículo 2 N° 9 letra a) del Proyecto que *“Para los efectos de esta ley se entenderá por: [...] 9) Gastos comunes ordinarios: se tendrán por tales los siguientes: a) De administración: los gastos administrativos, tales como los de reproducción de documentos y despacho y los correspondientes a honorarios y remuneraciones del personal de servicio, conserje y Administrador incluidas las indemnizaciones y gastos por término de contrato de trabajo y las cotizaciones previsionales que procedan”.*

Es posible advertir que el Proyecto no define que debemos entender por gastos comunes ordinarios de administración, limitándose a mencionar sólo algunos ejemplos.

Estimamos que esta técnica legislativa presenta el problema de dejar fuera una serie de importantes gastos comunes de administración, tales como: gastos de traslado, gastos judiciales, honorarios de abogados, plataformas digitales, software de contabilidad, la capacitación del personal del condominio, primas de seguros de incendio y adicionales, despacho y recepción de documentos, derechos notariales, fotocopias y otras formas de



reproducción de documentos, elaboración y actualización de planes de emergencia y su difusión, y otros gastos de similar naturaleza.

El problema se torna aún más complejo si se considera que, de acuerdo al artículo 2 N° 10 del Proyecto, los gastos comunes extraordinarios son “todo gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios”. Por tanto, se presenta la dificultad de calificar como ordinarios o extraordinarios los gastos no comprendidos entre los ejemplos de gastos comunes ordinarios de administración, dando lugar a múltiples interpretaciones y conflictos innecesarios entre la administración y los copropietarios.

En razón de lo expuesto es que venimos en sugerir definir los gastos comunes ordinarios de administración y ampliar los ejemplos señalados en el artículo 2 N° 9 letra a) del Proyecto, incorporando los gastos a los que hemos hecho referencia, de modo tal de evitar problemas de interpretación y disquisiciones innecesarias.

Otra posible solución es crear nuevo ítem de gastos comunes ordinarios, distinto a los 4 que actualmente contempla el Proyecto, ya que existen otros gastos que no quedan subsumidos en ellos. Sobre el particular, se sugiere agregar, bajo la denominación de “gastos comunes ordinarios no periódico”, los gastos y derechos notariales, los gastos de asesoría y representación judicial para administradores (honorarios de abogados), los gastos de capacitación del personal, entre otros.

Lo que se pretende con la presente propuesta es evitar que los aludidos gastos sean calificados como gastos comunes extraordinarios, pues estos últimos son de cargo del propietario, y, además, induce a la equívoca creencia de requerir la aprobación de la asamblea extraordinaria.

12.- Dar mayor amplitud a consultas escritas y uso de nuevas tecnologías (artículo 15 del Proyecto).

Respecto a las consultas escritas, dispone el artículo 15 que “*Las materias de asamblea ordinaria y extraordinaria señaladas en el numeral 2 del cuadro precedente, podrán ser objeto de consulta por escrito o vía electrónica, para lo cual el propietario deberá registrar su dirección y/o correo electrónico en la Administración del Condominio. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación de los copropietarios que representen más del 50% de los derechos en el condominio. El acuerdo correspondiente deberá reducirse a escritura pública suscrita por el Presidente del Comité de Administración y por el Administrador del condominio, debiendo protocolizarse los antecedentes que respalden el acuerdo, dejándose constancia de dicha protocolización en la respectiva escritura*”.

Las materias del recuadro al que alude la norma transcrita son las siguientes:

- 1) Asamblea Ordinaria: Cualquier materia, salvo aquellas que sean materia de sesiones extraordinarias.

2) Asamblea extraordinaria de mayoría absoluta:

- a) Modificación del reglamento de copropiedad, salvo que se refieran a las materias señaladas en las letras d) y f) del numeral 3 del presente cuadro.
- b) Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.
- c) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
- d) Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.
- e) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.

Es un hecho de la causa que hoy en día los copropietarios no están asistiendo a asambleas. **Con el objeto de fomentar participación, proponemos ampliar y validar las consultas por escrito o vía electrónica a la mayor cantidad de materias posible, incluidas aquellas de competencia de la Asamblea Ordinaria.** Así, por ejemplo, la aprobación de la rendición de cuentas.

13.- Cursos de capacitación en materias de administración de condominios (artículo 19 del Proyecto).

De conformidad al artículo 19 del Proyecto, *“El Administrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso. En este último caso, deberá cumplir con los siguientes requisitos:*

1) Acreditar Licencia de enseñanza media y haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios, que hayan sido impartidos por universidades, institutos profesionales, centros de formación técnica autónomos u organismos técnicos de capacitación.

2) No encontrarse condenado ni formalizado por alguno de los delitos señalados en los títulos octavo y noveno del Libro II, del Código Penal.

Para efectos de esta ley, la remuneración u honorarios de los administradores de condominios será fijada por el Comité de Administración.

En todo lo que no contradiga esta ley, se aplicará al contrato de Administración lo dispuesto en el Título XXIX del Libro IV del Código Civil”.

Sin desconocer la gran utilidad de estas nueve exigencias, estimamos que su reglamentación es deficiente por las siguientes razones:

No se especifica la profundidad de los contenidos y cantidad de horas programáticas que deben tener los cursos de capacitación en materias de administración de condominios.

La norma no se refiere a las empresas de administración, y si tal obligación para el administrador remunerado recae también en el representante legal de la empresa o sólo en su administrador delegado.

Por otra parte, *estimamos que el Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria A.G. debiese estar facultado por ley para impartir dichos cursos*, por cuanto, atendida su amplia trayectoria, polo de opinión, siempre citada a opinar en materias de regulaciones a la copropiedad, prestando servicios y haciendo cursos y seminarios, tienen un acabado conocimiento respecto a las reales necesidades del mercado y detentan gran experiencia teórica y práctica en la materia.

14.- Designación de miembros del comité por sorteo (artículo 17 del Proyecto).

Según el artículo 17 inciso 1º del Proyecto, *“La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres, salvo que el número de copropietarios fuere inferior [...]”*.

Es un hecho ineludible que no todos los copropietarios están dispuestos a desempeñarse como miembro del comité de administración, dado que, normalmente, no se trata de un cargo remunerado y exige gran responsabilidad y tiempo; además, sus funciones muchas veces implican la toma de decisiones en materias sensibles que acarrea diferencias de opiniones, conflictos y desavenencias con los demás integrantes del comité o copropietarios. Es por estas consideraciones *que venimos en proponer que la designación de los miembros del comité sea determinada por sorteo, a lo menos, en la primera elección y, en todo caso, ante la ausencia de candidatos*.

15.- Eliminar necesidad de firmar gastos comunes por parte del administrador e incorporar posibilidad de notificar por medios electrónicos (artículo 32 del Proyecto).

Dispone el artículo 32 del Proyecto que *“La copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el Comité de Administración, o en su defecto por el Administrador, en que se acuerden gastos comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de los mismos. Igual mérito tendrán los avisos de cobro de dichos gastos comunes, extendidos de conformidad al acta, siempre que se encuentren firmados por el Administrador”*.

En la mayoría de los casos el cobro de gastos comunes se realiza en conformidad a lo dispuesto en la ley, su reglamento y/o en el reglamento de copropiedad de los condominios. Asimismo, el sentido de la expresión *“extendidos de conformidad al acta”*, que utiliza la



norma citada es extraordinariamente confusa lo que provoca inconvenientes en la cobranza judicial. En consecuencia, se propone eliminar la referida expresión.

Por otra parte, actualmente, la firma del administrador en el aviso de cobro de los gastos comunes constituye un requisito innecesario. Es por ello que venimos en proponer prescindir de dicha exigencia.

En consideración al aumento generalizado del uso de medios electrónicos de comunicación, proponemos que se considere la posibilidad de dar aviso de cobro de gastos comunes por medio de correo electrónico enviado a la dirección informada por los propietarios al administrador.

Por último, se propone que las multas (y las primas del seguro único que se propone en el presente informe) tengan igual tratamiento que los gastos comunes para efectos del cobro ejecutivo y corte de luz y otros servicios en caso de mora.

16.- El administrador debe ser custodio de datos personales de los copropietarios (artículo 16 del Proyecto).

El inciso 1º del artículo 16 del Proyecto establece que “*El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciere, el Administrador, deberá citar a Asamblea a todos los copropietarios o representantes, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio, o, a través de correo electrónico que para estos efectos estuvieren registrados en la oficina de la administración, o en la Secretaría Municipal cuando se trate de condominios de viviendas sociales, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince. Si no hubieren registrado un domicilio o correo electrónico se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El Administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados*”.

Para facilitar la eficacia de la presente norma, *estimamos conveniente establecer la obligación de los copropietarios y representantes de entregar sus datos a la administración, en especial, su domicilio y correo electrónico, e informar cualquier cambio de los mismos.*

Sobre el particular, y para efectos de garantizar la privacidad de los copropietarios y la confidencialidad de datos sensibles, estimamos conveniente dejar establecido que el administrador será el responsable de custodiar dichos datos y que, en cumplimiento de dicha función, solo podrá utilizar los datos para los fines que hubieren sido recolectados y que no podrá entregarlos a terceros, a menos que el propietario de los mismo lo autorice expresamente.

17.- Se propone establecer responsabilidad del comité por no autorizar funciones que por ley acarrear la responsabilidad del administrador (artículo 20 N° 2 del Proyecto).

Según el artículo 20 N° 2 del Proyecto, *“Serán funciones del Administrador: 2) Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores”.*

No es poco frecuente que el comité de administración, para evitar aumentar gastos, niegue al administrador la aprobación para efectuar mantenciones, inspecciones y certificaciones de instalaciones de gases y ascensores, así como también para la contratación de cursos OS10, entre otras que impone la ley. Lo anterior nos conduce al siguiente absurdo: por disposición de la ley el administrador sigue siendo responsable, pese a encontrarse totalmente impedido de cumplir con su obligación a causa de la negativa del comité de administración.

Sin duda esta situación es del todo injusta, pues nadie puede ser responsable del cumplimiento de una obligación a la cual se encuentra impedido de cumplir por causas totalmente ajenas a su voluntad, más aún si consideramos que los servicios e instituciones llamados a fiscalizar su cumplimiento (Sesma, Dirección de Obras Municipales, SEC, Juzgados de Policía Local, entre otros), están cursando las multas e imponiendo sanciones directamente al administrador, comprometiendo sus bienes propios, incluso, en ocasiones, su libertad personal, al verse expuesto a eventuales embargos y arrestos en caso de no pago de las mismas.

Por tanto, proponemos que, ante la situación expuesta, ***se exima al administrador de responsabilidad y esta recaiga exclusivamente en el comité de administración.***

18.- Citación a asamblea (artículo 16 inciso 1º del Proyecto).

Dispone el artículo 16 inciso 1º del Proyecto que *“El Comité de Administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciera, el Administrador, deberá citar a Asamblea a todos los copropietarios o representantes, personalmente o mediante carta certificada dirigida al domicilio o a través de correo electrónico que para estos efectos estuvieren registrados en la oficina de la administración, o en la Secretaría Municipal cuando se trate de condominios de viviendas sociales, con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince.*

Si no hubieren registrado un domicilio o correo electrónico se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El Administrador deberá mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus respectivos domicilios registrados”.

Venimos en proponer que la citación a asamblea deba hacerla quien ejerce la función de administración (esto es, el administrador o el presidente del comité de administración, a falta del primero).

Por último, se sugiere revisar el quorum o porcentaje de propietarios que pueden solicitar citación a asamblea. Sobre el particular, proponemos aumentar quorum mínimo para estos efectos. El Proyecto, en su artículo 14 inciso 2º requiere, para que tengan lugar las sesiones extraordinarias, la petición de los copropietarios que representen, a lo menos, el 10% de los derechos en el condominio (la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria exige el 15%). Estimamos que este porcentaje es irrisorio, se sugiere aumentar al 25%.

19.- Eliminar obligación del administrador de levantar acta de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes y espacios comunes (artículo 9 inciso 4º Proyecto).

De acuerdo al artículo 9 inciso 4º del Proyecto, “Una vez efectuada la recepción definitiva de la edificación y antes de la ocupación del primer copropietario, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá designar al primer Administrador, quien deberá levantar un acta del funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes, en la forma que disponga el reglamento de esta ley. En caso que haya recepciones definitivas parciales, dicha contratación se deberá efectuar una vez efectuada la primera de dichas recepciones”.

Sobre el particular es del caso mencionar que la obligación de levantar un acta del funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes, no es una función que compete al administrador, pues no cuenta con las competencias técnicas para certificar dicha circunstancia. Creemos que esta responsabilidad debe recaer en el comité de administración, pues es dicho organismo quien representa a los propietarios de dichos bienes y, por tanto, los más idóneos para pronunciarse respecto a su funcionamiento.

En consecuencia, se sugiere eliminar la obligación del administrador de levantar acta de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes y espacios comunes.

20.- Estacionamiento especial para discapacitados y visitas (artículo 60 del Proyecto).

Establece el artículo 60 del Proyecto que “En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos requerida conforme a las normas vigentes y al Plan Regulador respectivo. No obstante, los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título XII de esta ley deberán contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas. Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y sólo podrán enajenarse en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio, salvo que se trate de estacionamientos para personas con discapacidad, los



que solo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, cuando estos correspondan a personas con discapacidad, especialmente por aquellas con movilidad reducida que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición señalada en la ley N°20.422.

En tanto los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria para personas con discapacidad a que se refiere el inciso anterior, no sean requeridos por las personas señaladas, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce exclusivo a otros copropietarios, asignación que finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sea asignado según se indica en el inciso anterior.

Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.

En caso de contemplarse estacionamientos de visitas, éstos tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el reglamento, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo cuando se trate de estacionamientos para personas con discapacidad”.

La norma sólo establece una cuota mínima de estacionamientos por unidad para los condominios de viviendas sociales a que se refiere el Título XII del Proyecto de Ley. Sin embargo, nada dice el Proyecto respecto de aquellos condominios que no detentan dicha calidad. Por tanto, proponemos que cada proyecto inmobiliario debiera contar con, al menos, un estacionamiento por unidad, habida cuenta de que hoy el parque automotriz crece aceleradamente. Así mismo, sería necesario incrementar la cantidad de estacionamientos de visita, cuya insuficiencia acarrea trastornos en la zona urbana del entorno al edificio (vehículos mal estacionados, congestión en la vía pública por autos detenidos en segunda fila, etc.).

Por otra parte, a diferencia de los estacionamientos para personas con discapacidad, conforme al inciso 4°, los estacionamientos de visitas podrían enajenarse y asignarse a uso y goce exclusivo, sin embargo, no se hace referencia a la posibilidad de arrendarse, cederse la tenencia o gravarse.

Sobre el particular no estamos de acuerdo con que se permita enajenar y asignar a uso y goce exclusivo los estacionamientos de visitas, dado que siempre son insuficientes. En ese sentido, estimamos que, si prospera esta idea, podría perfectamente ocurrir que una comunidad con problemas de caja decidiera vender espacios que son, en rigor, comunes.

21.- Eliminar posibilidad que el cónyuge y conviviente civil del propietario puedan ser miembros del comité de administración (artículo 17 inciso 2º letra a) del Proyecto).

Dispone el art. 17 inciso 2º letra a) del Proyecto: “Sólo podrán ser designados miembros del Comité de Administración:

- a) *Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles.*
- b) *Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio”.*

Al respecto, proponemos eliminar la posibilidad de designar al cónyuge del propietario como miembro del comité de administración. Estimamos que sólo propietario o representante de la persona jurídica puedan ser designados como tal. En caso contrario, se estaría permitiendo la toma de decisiones respecto de bienes del patrimonio ajeno a menos que cuente con una sociedad conyugal que así lo establezca, sin mandato especial que así lo autorice, lo cual pugna con principios fundamentales que rigen nuestro Derecho.

22.- No es conveniente fijar fecha de emisión y pago de los gastos comunes (artículo 7 del Proyecto).

Dice el artículo 7 del Proyecto que *“Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes dentro de los 10 primeros días de cada mes salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra periodicidad o plazo. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés que se establezca en el respectivo reglamento de copropiedad”.*

No nos parece conveniente que la ley establezca un plazo para la emisión y el pago de los gastos comunes. Estimamos que debe ser el reglamento de copropiedad el que regule esta materia, dando así la posibilidad para que sean los mismos copropietarios quienes fijen los plazos que estimen pertinentes en atención a la realidad y necesidades particulares del condominio.

Por otra parte, estimamos conveniente que la disposición regule el cobro de intereses para el caso que el reglamento nada diga sobre el particular.

Por las consideraciones antes mencionadas es que venimos en proponer que se mantenga la norma de la actual Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la cual dispone en su artículo 5 que *“Cada copropietario deberá pagar los gastos comunes con la periodicidad y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurriere en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para operaciones no reajustables o el inferior a éste que establezca el reglamento de copropiedad”.*

23.- Facultar al comité de administración para crear otros fondos.

Estimamos conveniente facultar al comité de administración para que pueda crear otros fondos. Así, por ejemplo, fondo de indemnizaciones, fondo de pintura, etc.



24.- Eliminar posibilidad de que la asamblea de copropietario imponga otras funciones al administrador, distintas a las establecidas expresamente por ley (art. 20 N° 11 del Proyecto).

Dispone el artículo 20 N° 11 del Proyecto: *“Serán funciones del Administrador: [...] 12) Las que la Asamblea de Copropietarios le conceda”.*

Estimamos que las 11 primeras funciones del art. 20 del Proyecto son más que suficientes para la correcta administración de todo condominio. Por tanto, *proponemos eliminar el N°12 con el objeto de evitar el establecimiento de funciones que nada aporten a la administración. Así, por ejemplo, empadronar mascotas; organizar fiestas; ejercer funciones que corresponden a carabineros, policía de investigaciones o seguridad ciudadana, técnicos o gasfiter, etc.*

24.- Incluir la posibilidad de que la Copropiedad pueda comprar o vender bienes de su propiedad.

Existen ocasiones en las que la comunidad puede resolver adquirir un bien o por el contrario desea vender. Es una realidad que ocurre en ocasiones para lo cual estimamos que la Asamblea Extraordinaria, con un quórum determinado cuente con la facultad para hacerlo. En la firma de los contratos de compra o venta notariales deberá concurrir el Comité de Administración y quien haga las veces de administrador.



CGAI CHILE A MAYO 2019

HISTORIA

El Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile CGAI Chile A.G. es una asociación gremial, que nace el 15 de septiembre del año 1999. Surge de la necesidad de agrupar a los administradores de edificios y condominios del territorio nacional, bajo un organismo que represente a la actividad y a sus asociados. Hoy está compuesta por los Administradores y empresas de Administración más destacadas del país.

En sus años de actividad, ha procurado el perfeccionamiento y la especialización profesional de sus asociados, mediante la capacitación y el entrenamiento permanente dentro del país y en el extranjero. Para ello ha desarrollado en forma periódica importantes jornadas educativas y de difusión de sus conocimientos a través de medios de prensa y publicaciones técnicas. Del mismo modo, ha fomentado la cooperación entre las empresas relacionadas a la actividad de la Gestión y Administración Inmobiliaria.

Ha realizado jornadas de trabajo con organismos técnicos del ámbito público y privado, logrando importantes alianzas, que han cambiado el concepto de Gestión y Administración Inmobiliaria. Es a partir de estas experiencias que se ha posicionado como el único referente que tienen hoy los administradores de edificios y condominios, lo que llena de orgullo y satisfacción a sus asociados.

MISIÓN – VISIÓN

El principal objetivo del CGAI Chile, es promover el desarrollo y la profesionalización de sus asociados, así como velar por el bienestar social, organizacional y fomentar las actividades relacionadas con la Gestión y Administración Inmobiliaria en Chile.

Cobijar a los administradores de la copropiedad inmobiliaria dentro de una organización que represente su quehacer profesional. Transformarse en una entidad única y representativa del sector, con altos estándares de calidad de sus asociados y de las empresas relacionadas sumadas a este proyecto.

ACTIVIDADES DEL CGAI

Dentro de las innumerables actividades realizadas destacan sus siete congresos internacionales, ochenta seminarios, cientos de charlas y talleres, además de otros eventos de capacitación para sus asociados, donde han participado destacadas entidades y personalidades del ámbito académico, social, público y privado. Como también CGAI Chile, ha sido invitado a congresos internacionales en el extranjero, como orador principal y ha dictado conferencias en más de 20 países del orbe.

Dictando temas relacionados a la ley de copropiedad, gestión inmobiliaria, mantenimiento de edificios y condominios, eficiencia energética, normativas legales, manejo sustentable de residuos, ley laboral, eficiencia y buenas prácticas en la administración de copropiedades, etcétera.



Entre otras cosas el CGAI Chile tiene el reconocimiento de las más prestigiosas organizaciones mundiales de administración de propiedades, las cuales participan activamente en los congresos organizados por CGAI Chile, como son IREM de USA, ALAI y ULAI entidades Latinoamericanas de organizaciones gremiales de Administradores de la Copropiedad a nivel mundial

SUS SOCIOS

El CGAI, está compuesto por destacados profesionales que están ligados por más de 40 años a la Administración de edificios y Gestión Inmobiliaria, aquilatando experiencia y conocimientos, lo que maximiza su fuerte desarrollo gremial. Gracias a esta asociación y al trabajo de todos, CGAI Chile ha demostrado que, con seriedad, responsabilidad, compromiso, respeto a sus estatutos y código de ética, más la fuerte unión de todos sus asociados, los objetivos propuestos, durante estos 20 años, han sido alcanzados.

POR QUÉ ES IMPORTANTE EL CGAI

Porque es una asociación sólida, de gran prestigio y reconocida en el ámbito de la Gestión y Administración Inmobiliaria a nivel nacional e internacional. Porque agrupa a los administradores y empresas de administración más destacadas de Chile. Da a sus socios un sello de prestigio, calidad y de gestión. Promueve el desarrollo y perfeccionamiento de sus asociados. Propone y trabaja con las autoridades nacionales en proyectos para mejorar las leyes que reglamentan la copropiedad y las normativas que regulan las instalaciones en las comunidades del país. A través de CGAI Chile, sus socios acceden a información de primera línea y pueden tomar contactos con personas y entidades de gran prestigio ligadas a la actividad.