

Observaciones a Proyecto sobre Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Boletín N° 11.540-14; según nuevas indicaciones del Ejecutivo.

INTRODUCCION

Deseamos señalar a la Honorable Comisión que la presente materia es una de las más recurrentes y de más creciente aplicación por los Juzgados de Policía Local, en especial en los grandes centros urbanos.

Como observaciones generales y antes de entrar al detalle de los artículos que mencionaremos es preciso indicar que existen normas que caen en el exceso de detalle y que es menester dejar al reglamento de esta misma ley como por ejemplo las atribuciones del administrador del condominio.

Hay aspectos del proyecto de ley que se centra demasiado en la labor del administrador del condominio y no debe perderse de vista que quien es el soberano en ese régimen es la Asamblea de copropietarios y su mandatario es el Comité de Administración. El administrador es solo un ejecutor de las decisiones del primero y del segundo.

Sin perjuicio de desarrollarlo en el artículo en cuestión, estimamos que el legislador no debe alterar lo ya acordado por los comuneros en cuanto a adoptar el régimen de la ley de mascotas si ya se ha acordado no permitirlos en una comunidad. Se está alterando el principio básico de la autonomía de la voluntad al obligar a una comunidad a adoptar algo que ya ha sido acordado soberanamente.

Por último, estimamos que sería conveniente establecer en el proyecto referencias para prohibir los arriendos por días a fin de inhibir el establecimiento de apart hoteles en edificios destinados a vivienda.

Pasamos ahora al detalle de las observaciones:

1.- En n° 6) (pag 7), al definir al Administrador, sustituir luego de "su reglamento", la "y" por una "coma"; y luego de "al reglamento de copropiedad, agregar **"y a las directrices del Comité de Administración"**; todo esto en concordancia con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 17 del Proyecto.

2 a).- El artículo 8° letra b), establece que el “reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía de parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades”.

La definición de que animales son mascotas y animales de compañía no se encuentra normado; por ello, pensamos que este es un aspecto que deben resolver los propios copropietarios en el Reglamento de Copropiedad; además que aceptar animales aunque se señalen como mascotas, podría traer controversias con aquellos que no los aceptan, por considerar que conllevan ruidos molestos, que sean potencialmente agresivos y por otros conceptos. Asimismo, lo señalado en la norma, podría inhibir las facultades del Comité de Administración que se estatuyen en el inciso tercero del artículo 17, que dice que este Órgano “podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen.....”.

El artículo 27, establece que en las unidades “no podrá ejecutarse acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas destinadas al descanso...”, facultad que puede entrabar la acción del Comité de Administración al tenor de lo preceptuado en el proyecto artículo 8° letra b).

2 b).- Agregar una nueva letra j), pasando la actual a k), que diga: “Fijar las multas de 1 a 3 Unidades Tributarias Mensuales a aplicar por el Administrador, previo acuerdo del Comité de Administración, para aquellos ocupantes o propietarios de unidades del condominio que infrinjan las obligaciones o restricciones que impone el Reglamento de Copropiedad. De esta multa, el afectado podrá apelar fundadamente ante el Juzgado de Policía Local correspondiente”.

k) En general, determinar su régimen administrativo.

3.- Es importante lo preceptuado en el inciso quinto de la cláusula 10°, en cuanto a la facultad que tendría el Tribunal para “proponer” enmiendas

respecto de una o varias disposiciones del reglamento, que debieran ser ratificadas por la asamblea de copropietarios.

4.- El artículo 14 establece que las sesiones ordinarias se celebrarán **“una vez por semestre”**. Creemos que como señala la norma actual, artículo 17, que la sesiones ordinarias se **celebren una vez al año, es suficiente**; basta observar la poca concurrencia de los copropietarios a estas asambleas, para desaconsejar esta iniciativa.

5.- En este mismo artículo 14, se señala que en estas asambleas, la administración debe hacer entrega de un balance de ingresos y egresos y otros antecedentes; y si hubiere observaciones de parte de los copropietarios a este balance, el **administrador deberá responder dentro del plazo de 15 días corridos**, debiendo dentro de este plazo llamarse a **una nueva Asamblea** para someter a votación la aprobación del balance o bien realizar una consulta por escrito a los copropietarios.

Sugerimos que las observaciones al balance que hubiere, sean resueltas luego de la respuesta del administrador, en la misma asamblea por los copropietarios.

6.- En el artículo 15 N° 3, señala que en Asamblea Extraordinaria de mayoría reforzada, las materias indicadas en las letras b), c), d) y e) pueden ser delegadas en el Comité de Administración:

b) **“Remoción total o parcial de los miembros del comité de administración”**. Al respecto, nos parece que esta materia debe ser propia del **comité de administración**, cuando uno o más de sus miembros falten a un número de sesiones de este organismo.

c) Gastos e inversiones extraordinarias que excedan.....; d) Administración conjunta de dos o más condominios....; y e) Programas de autofinanciamiento de los condominios.....”, estamos de acuerdo que se deben ser tratadas como se indica en el proyecto.

7.- El artículo 21 establece que: “ El administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su administración ante el Comité de Administración **en forma mensual** y ante la Asamblea de Copropietarios al término de su gestión”.

Nos parece excesiva esta "cuenta mensual" que debe hacer conforme al proyecto el administrador; la que podría sustituirse por **"cada vez que se le requiera"**.

8.- a) En el inciso cuarto del artículo 27 estimamos que respecto de las personas que pueden denunciar el mal uso de los bienes de la copropiedad no es aconsejable que lo pueda hacer cualquier persona afectada, debe ser alguien que ostente la calidad de comunera (propietario, arrendatario o usuario).

b) Se valora lo dispuesto en el inciso sexto del mismo artículo 27° del Proyecto, en cuanto se **establece responsabilidad solidaria para el infractor y propietario** de la unidad, respecto del pago de las multas e indemnizaciones por infracciones a esta norma.

9.- El artículo 33° señala que todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, **"sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios"**, en circunstancias que el **Comité de Administración** es el órgano de administración del condominio, razón que hace que precisamente **sean sus miembros** quienes giren de la cuenta corriente o de ahorro que posea el condominio.

10.- Es fundamental para que un condominio pueda operar con eficiencia, es que las personas a cargo de unidades paguen en forma oportuna los gastos comunes; por ello, al establecer el artículo 36, que se suspenda a los morosos el pago **de solo uno de los servicios** electricidad, de telecomunicaciones o de gas; hace que éstos no se sientan debidamente presionados para pagar oportunamente los gastos comunes, por ello **sugerimos que la suspensión pueda afectar a dos de los servicios indicados en forma simultánea.**

11.- Concordamos con la facultad que se otorga al administrador en el artículo 42°, de **ingresar forzosamente** a una unidad, si se viera comprometida la seguridad o conservación sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos....

12.- Sustituir la palabra “podrán” por “deberán”, en el artículo 82 que crea el Registro Nacional de Administrados de Condominios.

13.- El artículo 90 establece que “cualquier propietario o arrendatario podrá reclamar en la respectiva Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, cuando el administrador incurra en incumplimientos respecto a las obligaciones que le impone la presente ley y su reglamento, debiendo acompañar copia de todos los antecedentes y medios en que se funda su reclamación”.

Lo que señala esta norma estimamos preocupante, pues las relaciones en un condominio no son siempre fáciles; así, al designarse por la Asamblea a un Administrador, es normal que en su desempeño como tal, copropietarios o arrendatarios se puedan sentir afectados o contrariados, por ello y cuando se cuenta con la confianza de la Asamblea y del Comité de Administración, Órgano con quien se tiene una relación directa y permanente en el administración, puede verse esta entrabada o afectada por denuncias singulares de copropietarios o arrendatarios, al margen del Comité de Administración, para ante la Secretaría Regional.

Asimismo, el procedimiento que se seguiría al Administrador lo estimamos dificultoso en su tramitación, por ello, sugerimos modificar el artículo 90, en el sentido que en el Registro que llevará el MINVU, registre los informes que debería realizar cada Comité de Administración, al término de la relación laboral habida con el Administrador, respecto de su desempeño.

Alejandro Cooper Salas
Juez Segundo Juzgado Policía Local
Las Condes
Ex Presidente Instituto Nacional
de Jueces de Policía Local

Cristián Arévalo Araneda
Juez Segundo Juzgado Policía Local
Pudahuel
Ex Presidente Instituto Nacional
de Jueces de Policía Local