

MINUTA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD

Estimados clientes:

Con fecha 13 de abril de 2022, se publicó en el Diario Oficial y entró en vigencia la **Ley Nº 21.442, que establece la nueva Ley de Copropiedad**, derogando la anterior Ley de Copropiedad, Ley 19.537. En la nueva Ley se contemplan, fundamentalmente, los siguientes cambios respecto de la normativa anterior:

Reglamento de Copropiedad

- En las vías interiores destinadas a la circulación vehicular no podrá circularse a una velocidad superior a 30 kilómetros por hora.
- No se puede prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. No obstante, se pueden establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos.
- El Reglamento debe señalar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, como asimismo la cuota con que el propietario de cada unidad debe contribuir al pago de las obligaciones económicas del condominio, fijando además el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios de cada unidad, destinado a formar el fondo común de reserva.
- El Reglamento debe resguardar que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, no produzca molestias a los habitantes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes.
- En caso que algún copropietario alegue la nulidad del Reglamento, la solicitud de nulidad se notificará al administrador del condominio, quien la comunicará a cada uno de los copropietarios dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicha notificación, mediante envío de copias íntegras de los documentos contenidos en la misma, dirigidas al domicilio o correo electrónico debidamente registrados en la administración o, a falta de éstos, a la respectiva unidad. La omisión de la comunicación del administrador a los copropietarios no invalida la notificación, pero lo hará responsable por los daños y perjuicios que de ello se originen.
- En los casos en que esta nueva Ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecido en el reglamento de copropiedad, se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de aquélla, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

- Las comunidades tienen plazo de un año para ajustar los reglamentos de copropiedad a la nueva Ley. Los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley no quedarán sin efecto.

Asambleas ordinarias y extraordinarias

- Las asambleas efectuadas a contar de la publicación de esta Ley deben realizarse de acuerdo a las formalidades establecidas en ella, por ejemplo en materia de quórum de constitución de la asamblea.
- Respecto a la asistencia a las asambleas, si el copropietario no designa representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, se entenderá que lo representa el arrendatario o el ocupante de su unidad, salvo que el propietario comunique al comité de administración y al administrador, que no otorga dicha facultad, sin perjuicio de requerir autorización expresa para materias que requieran quórum de mayoría reforzada, de acuerdo a la forma en que determine el respectivo reglamento del condominio.
- La renuncia de miembros del comité de administración podrá ser materia de asamblea ordinaria.
- En asamblea extraordinaria se podrá acordar retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.
- La asamblea ordinaria se constituye al menos con 33% de los derechos.
- En Asamblea extraordinaria se rebaja quórum a 50% (mayoría absoluta) o 66% (mayoría reforzada) según materia a tratar.
- Las materias indicadas en la Ley también podrán ser acordadas por los copropietarios mediante consulta por escrito, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que éstos tengan registrados en la administración del condominio y previa exposición de la propuesta en una sesión informativa, la que no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución. Tanto la decisión de someter una materia a consulta por escrito, como la obligación de remitir los antecedentes y efectuar la sesión informativa, corresponderán al comité de administración. En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo por parte de los copropietarios. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta, conforme a las normas que establezca el Reglamento de la Ley. Cuando se trate de algunas ciertas referidas la adopción del acuerdo mediante este mecanismo deberá ser certificada por un notario.
- En el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de

comunicación similares. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además de cumplir con las normas y requisitos que señale el Reglamento de la Ley.

- Las sesiones de la asamblea podrán ser presenciales, telemáticas o mixtas.
- El comité de administración, a través de su presidente, o si éste no lo hiciera, del 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 incorporados en el registro de copropietarios. Esta citación se cursará con una anticipación mínima de cinco días y que no exceda de quince.

Comité de Administración

- Podrán ser designados miembros las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario, por ejemplo en caso de arrendatario. A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el presidente saliente deberá designarlos por sorteo. Con todo, los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad podrán eximirse en caso que fueren designados por sorteo.

Administrador

- El administrador en las asambleas ordinarias y al término de su administración, deberá consignar, en cada cuenta que rinda, el detalle de los ingresos y gastos, incluida las remuneraciones y pagos relativos a seguridad social del personal contratado, así como el saldo de caja, entregando una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de los seguros contratados. Para estos efectos, la documentación correspondiente deberá estar a disposición de los copropietarios y arrendatarios del condominio y ser proporcionada con, al menos, veinticuatro horas de antelación respecto de las sesiones ordinarias de la asamblea de copropietarios o de las reuniones del comité de administración en que deba rendirse la cuenta mensual.
- Las solicitudes efectuadas al administrador o al comité de administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de veinte días corridos.
- El administrador podrá suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción 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.

- El administrador deberá confeccionar un presupuesto estimativo de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un período de doce meses, considerando el promedio mensual de los gastos comunes ordinarios de administración, uso y consumo devengados en igual período y la proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación programados para los doce meses siguientes, así como cualquier otro gasto extraordinario que sea posible estimar con anticipación. En dicho presupuesto deberá informarse también el monto disponible en el fondo común de reserva y especificar si se proyecta hacer uso de éste para cubrir tales gastos. Finalmente, el presupuesto deberá especificar la proyección de los ingresos del condominio por recaudación de gastos comunes u otros conceptos y precisar si se estima necesario efectuar un recargo en el cobro de los gastos comunes para solventar las obligaciones económicas proyectadas. El presupuesto será remitido por el administrador al comité de administración y al domicilio o correo electrónico que cada copropietario tenga registrado en la administración, con al menos treinta días de antelación al inicio del período de doce meses en el que éste regiría, sin perjuicio del deber de informar a la comunidad que los presupuestos están disponibles para su revisión en la oficina de la administración correspondiente. Los copropietarios podrán realizar observaciones ante el comité de administración, hasta quince días antes de que empiece el referido período. Corresponderá al comité de administración aprobar el presupuesto, sin perjuicio de la necesidad de adoptar el respectivo acuerdo de la asamblea de copropietarios, en caso de que el presupuesto contemple alguna materia que lo requiera.
- Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos o imprevistos, para cuya reparación fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta detallada de la diligencia, conforme al reglamento de esta ley, y remitirla al comité de administración para su incorporación en el libro de actas del mismo, debiendo en todo caso dejar copia del acta en el interior de la unidad. Los gastos que se originen serán de cargo del o los responsables del daño producido.
- Debe existir un Registro de copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes del condominio, que deberá mantenerse actualizado por el administrador, en el que todo copropietario está obligado a registrarse incluyendo correo electrónico y domicilio.
- Los administradores deberán inscribirse en el Registro Nacional de Administradores de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por medio de una plataforma digital. Para ser administrador a título oneroso (pagado) el administrador deberá: /i/ Acreditar licencia de enseñanza media. /ii/ Haber aprobado un curso de capacitación en materias

de administración de condominios, que haya sido impartido por una institución de educación superior del Estado o reconocida por éste, u organismo técnico de capacitación acreditado por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo, o bien, contar con certificación de competencia laboral otorgada por un centro acreditado por la Comisión del Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales, Chile Valora, conforme a lo dispuesto en la ley N° 20.267.

- Los administradores tendrán un plazo de dieciocho meses a contar de la publicación de esta Ley para acreditar la aprobación de un curso de capacitación u obtener la certificación de competencia laboral referidos, sin perjuicio del cumplimiento de los demás requisitos establecidos en la Ley. Si transcurrido ese plazo no se han inscrito en el Registro Nacional, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando el cargo de administrador.
- El Reglamento de la Ley y el del Registro Nacional de Administradores de Condominios deberán dictarse dentro del plazo de doce meses, contado desde la publicación de la Ley.

Obligaciones económicas

- Respecto de las morosidades de obligaciones económicas (incluyendo gastos comunes y multas), el administrador podrá celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios morosos de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, pudiendo concederse hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior al 30% del total de la deuda, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.
- El cobro de cualquier obligación económica podrá cobrarse en juicio ejecutivo en juzgado civil.
- Para efectos del cálculo de las obligaciones económicas morosas, la deuda devengará el interés que se disponga en dicho reglamento, o en su defecto en el reglamento tipo, el que no podrá ser superior al 50% del interés corriente bancario.
- Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso del o los servicios de electricidad o de telecomunicaciones, las empresas que los suministren deberán suspender el servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes, a requerimiento escrito del administrador y previa autorización del comité de administración. Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios. El administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos.

Fondo de Reserva

- Se señala expresamente que podrá pagarse con cargo al Fondo de Reserva las indemnizaciones y gastos por el eventual término de la relación laboral del personal contratado.
- Excepcionalmente, respecto de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación, la asamblea de copropietarios podrá autorizar, mediante acuerdo adoptado por la mayoría absoluta de los derechos en el condominio, que parte de los recursos del fondo de reserva sean destinados a cubrir dichos gastos.

Artículos transitorios

- El Condominio deberá contratar un seguro colectivo contra incendio, sin perjuicio de las coberturas adicionales que pueda contratar cada copropietario, y será exigible una vez transcurridos seis meses desde la publicación del Reglamento de la Ley. En el tiempo intermedio, seguirá vigente la obligación de cada copropietario de contratar el seguro, conforme a la Ley 19.537.
- Los condominios tendrán el plazo de dos años, desde la publicación del Reglamento de la Ley, para efectuar una revisión de las pólizas que tuvieren vigentes y adaptarse a lo establecido en dicho artículo, conforme a lo que disponga el referido Reglamento y la normativa que dicte la Comisión para el Mercado Financiero.
- El condominio deberá incorporarse en un registro de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, dependiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el plazo de dos años contados desde la publicación de esta Ley.

Cualquier consulta, estoy a su disposición.

Julio Salinas Palma

Abogado