

Proyecto de ley, iniciado en mensaje de S. E. la Presidenta de la República, sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

MENSAJE N° 208-365/

**A S.E. EL
PRESIDENTE
DEL H.
SENADO.**

Honorable Senado:

Tengo el honor de someter a vuestra consideración un proyecto de ley que tiene por objeto establecer la nueva ley de Copropiedad inmobiliaria.

I. ANTECEDENTES

La entrada en vigencia de la ley N° 19.537 en 1997 permitió establecer que los diversos pisos y departamentos en que se dividen los edificios pertenezcan a distintos propietarios y los derechos y obligaciones de los copropietarios que conforman el condominio.

Sin lugar a dudas dicha ley constituyó un gran avance, ya que ajustó la regulación inmobiliaria a los rápidos cambios que han experimentado la mayoría de nuestras ciudades, incluyendo los procesos de densificación urbana.

La iniciativa para dictar una nueva ley sobre Copropiedad inmobiliaria nace para revisar los procesos urbanos, habitacionales y comunitarios, con el objeto de realizar ajustes e innovaciones necesarias después de dos décadas de vigencia de la actual normativa.

En efecto, la referida ley se ha modificado en 10 ocasiones y actualmente se encuentran en tramitación 33 mociones parlamentarias en el Congreso Nacional destinadas a introducir diversos cambios, lo

que da cuenta de la necesidad perfeccionar dicho estatuto legal.

Por ello, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo desarrolló en enero del año 2016, en conjunto con la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, un "Seminario Taller Modificación a la ley de Copropiedad Inmobiliaria" para discutir entre distintos actores sobre la aplicación de la referida ley y propuestas para su modificación.

En tal instancia participaron diversas organizaciones comunitarias, desarrolladores inmobiliarios, empresas constructoras, municipios, administradores inmobiliarios, organizaciones no gubernamentales, instituciones académicas, instituciones públicas sectoriales y asociaciones gremiales, quienes abogaron por la necesidad de modificar la ley de copropiedad inmobiliaria. Igualmente, aportaron sus visiones respecto a las reformas requeridas en los distintos ámbitos amparados en la ley, que son recogidas en la presente iniciativa.

Posteriormente a ello, se creó una mesa de trabajo conjunta entre representantes de la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales de la Cámara de Diputados y de la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado, como también del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de la Biblioteca del Congreso Nacional para analizar y proponer una reforma legal en la materia.

Las materias abordadas por dicho Seminario dicen relación con la administración de los condominios, la participación de los integrantes del condominio en la toma de decisiones, los tipos de asambleas y quorum, las tareas de sus representantes, el rol del administrador, el perfeccionamiento de las formas en que se ejerce la gestión y la rendición de estos procesos. Además, se abordaron materias vinculadas con las normas urbanas aplicables a los condominios toda vez que la forma en que éstos se insertan en la ciudad es de suma importancia. En este

sentido, el tamaño de las copropiedades, de los proyectos inmobiliarios y el tipo de desarrollo que promueven fueron parte de los temas analizados.

La presente iniciativa ha tenido a la vista 33 mociones presentadas a esta fecha, las cuales demuestran el ánimo transversal de revisar materias relacionadas con la administración del condominio; los requisitos y obligaciones de quien ejerce el cargo de Administrador; la regulación de las materias que puede abordar el primer reglamento de copropiedad del condominio; el acceso igualitario a los bienes comunes del condominio; los seguros que deba contratar el condominio; las sanciones que pueden afectar a los copropietarios que incumplan con sus obligaciones; entre otras materias.

En este sentido, mencionar las mociones contenidas en los boletines N^{os} 11.243-25, 11.191-14, 11.115-14, 11.055-14, 11.052-14, 10.981-14, 10.249-14, 10.091-14, 9.937-14, 9583-14, 9380-14, 9.301-14, 9.034-14, 8.666-14, 8.534-14, 8.418-14, 7.986-14, 7.419-14, 7.401-14, 7.263-14, 6.983-14, 6.931-14, 6.206-14, 6.145-14, 5.441-15, 5.277-14, 5.062-14, 4.954-14, 4805-14, presentadas por parlamentarios en ejercicio, H. Diputadas Claudia Nogueira, Paulina Núñez, Marcela Sabat, Loreto Carvajal, Maya Fernández, Alejandra Sepúlveda, Marcela Hernando, Karol Cariola, Daniela Cicardini, Camila Vallejo, María José Hoffman, Cristina Girardi, Clemira Pacheco, Denise Pascal, Andrea Molina, Marisol Turres, Karla Rubilar, Jenny Alvarez; H. Diputados Daniel Farcas, Gonzalo Fuenzalida, Cristián Monckeberg, Leopoldo Pérez, Juan Antonio Coloma, Patricio Melero, Iván Norambuena, David Sandoval, Renzo Trisotti, Jorge Ulloa, Osvaldo Urrutia, Enrique Van Rysselberghe, Miguel Ángel Alvarado, Cristián Campos, René Manuel García, Felipe Letelier, Roberto Poblete, Joaquín Tuma, Jorge Tarud, Ramón Barros, Sergio Gahona, Romilio Gutiérrez, Gustavo Hasbún, Javier Hernández, Joaquín Lavín, Ignacio Urrutia, Felipe Kast, Jaime Bellolio, Fuad Chahín, Rojo Edwards, Sergio Espejo, Carlos Jarpa, Claudio Arriagada, Pepe Auth, Pedro Browne, Fidel Espinoza,

Hugo Gutiérrez, Tucapel Jiménez, Daniel Melo, Jaime Pilowsky, Iván Fuentes, Vlado Mirosevic, Daniel Núñez, Mario Venegas, José Antonio Kast, Javier Macaya, Celso Morales, Ernesto Silva, Felipe Ward, Jorge Sabag, Alejandro Santana, Gabriel Silver, Fernando Meza, Víctor Torres, Gaspar Rivas, Ricardo Rincón, Marcos Espinosa, Ramón Farías, Patricio Vallespín, Rosauro Martínez, Germán Verdugo, Arturo Squella, Rodrigo González, Manuel Monsalve, Pedro Álvarez-Salamanca y José Miguel Ortíz; las H. Senadoras Carolina Goic y Adriana Muñoz y H. Senadores Alejandro Navarro, Alejandro García-Huidobro, Alejandro Guillier, Manuel José Ossandón, Francisco Chahuán, Carlos Montes, Eugenio Tuma, Pedro Araya, Felipe Harboe, Iván Moreira, Guido Girardi y Jaime Quintana.

Como resultado del trabajo desarrollado, de las mociones parlamentarias existentes y las prioridades identificadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, esta iniciativa pretende innovar en determinados aspectos respecto de la ley vigente, que se describen a continuación.

1. Regulación de aspectos asociados a la administración y la adopción de acuerdos por parte de los copropietarios

Una de las imperiosas necesidades de modificación de la ley se relaciona con los asuntos de la administración interna de los condominios ya que se debe promover mejores condiciones de mantención y uso de los bienes comunes, así como la adecuada relación y convivencia entre copropietarios y residentes. Por ello, el proyecto de ley busca clarificar los roles correspondientes a cada uno de los órganos vinculados a dicha tarea, simplificar los mecanismos para la adopción de acuerdos entre los copropietarios, posibilitando la participación directa de los residentes no propietarios y explicitar las herramientas disponibles para asegurar el adecuado ejercicio de los derechos y deberes de los copropietarios y arrendatarios, como asimismo, de los ocupantes de un condominio, que teniendo o no un derecho personal o real

en la copropiedad residen en ella como los familiares de los copropietarios o usan sus instalaciones como los invitados o trabajadores de estos.

2. Regulación de aspectos urbanos y constructivos

El gran impacto que ha adquirido la copropiedad como forma de construcción predominante en las ciudades chilenas se refleja en que el 23,7% del parque habitacional existente en nuestro país está acogido a Copropiedad. Esto ha incidido en la necesidad de introducir normas dirigidas a regular aspectos urbanos y constructivos, a fin de asegurar la continuidad e integración de la trama urbana y mejorar las condiciones de accesibilidad, promoviendo un crecimiento urbano armónico, un funcionamiento más eficiente de la ciudad en términos de servicios, conectividad, transporte y espacios públicos.

3. Aspectos formales: orden, estructura y simplificación de contenidos

Un acuerdo unánime en el diagnóstico de la aplicación de la ley N° 19.537, sobre Copropiedad inmobiliaria, es la dificultad que presenta su comprensión e interpretación, dado que su estructura carece de un orden lógico.

Por ello, esta iniciativa deroga la ley N° 19.537 en su artículo 84, y en su lugar, presenta una nueva ley de Copropiedad inmobiliaria, que mantiene vigentes la mayor parte de las disposiciones de la ley vigente, pero reestructura y ordena sus disposiciones, a fin de simplificar su comprensión y debida interpretación.

II. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

1. Regulación de aspectos sobre la administración y adopción de acuerdos por parte de los copropietarios

Se incorporan definiciones y roles de cada uno los órganos de administración de la copropiedad, cuales son: Asamblea de

Copropietarios, Comité de Administración, Administrador y Subadministración.

Se permite expresamente la representación de los propietarios, por parte de los arrendatarios en las asambleas de copropietarios; salvo que los propietarios expresen lo contrario y siempre que no se trate de sesiones extraordinarias que requieren de la asistencia de los 2/3 de los propietarios, en cuyo caso, la autorización debe ser expresa.

Se establecen limitaciones respecto de las normas que se pueden incorporar en el primer reglamento de copropiedad, para evitar un conjunto de abusos que se han producido por parte de los primeros vendedores y se reduce a un 66% las enajenaciones efectuadas para que se convoque a la primera Asamblea de Copropietarios.

Se exige la realización de una asamblea ordinaria por semestre, con el objeto de dar a conocer el balance de ingresos y egresos.

En relación a la toma de decisiones por parte de la Asamblea de Copropietarios se establecen 3 quorum distintos, distinguiendo entre materias de simple resolución y aquellas de mayor relevancia y que generan mayores conflictos, dichos quorum son:

a. Asamblea ordinaria (mayoría de los asistentes).

b. Asamblea extraordinaria con acuerdo por mayoría simple (mayoría de los derechos).

c. Asamblea extraordinaria con acuerdo por quorum reforzado (66% de los derechos).

Se faculta la adopción de acuerdos de la Asamblea de Copropietarios a través de consulta por escrito y de medios electrónicos.

Respecto del Administrador se establecen requisitos mínimos para ejercer dicho rol, salvo cuando la administración es ejercida a

título gratuito. Se regula la posibilidad de establecer presupuestos estimativos y la rendición de cuentas. Asimismo, se regula el rol de las Subadministraciones que en la ley vigente sólo se menciona.

Se establece el ámbito de acción y pertinencia de las Subadministraciones.

La resolución extrajudicial de conflictos por parte de los municipios se hace extensiva a todo tipo de condominios.

2. Regulación de aspectos urbanos y constructivos

Entre las modificaciones incorporadas en este ámbito, destacan:

Se explicitan exigencias para condominios emplazados en terrenos con superficies prediales mayores a 20.000 m² para asegurar la conectividad en la vialidad del sector.

Se regula la distribución del potencial edificatorio remanente no utilizado.

Se dispone la mantención de las vialidades previstas en los instrumentos de planificación territorial y la distancia máxima entre bienes exclusivos y los bienes nacionales de uso público.

Se restringe la opacidad de los cierres en los deslindes de la copropiedad.

Se establecen normas referidas a la disponibilidad y enajenación de estacionamientos, prohibiendo la enajenación y asignación en uso y goce de los estacionamientos de visita.

Se reconoce de forma permanente como condominios sociales aquellos construidos por Servicios de Vivienda y Urbanización o sus antecesores legales.

Se regula la categoría de condominio de densificación predial.

3. Aspectos formales: orden, estructura y simplificación de contenidos

Se dicta un nuevo cuerpo normativo y se deroga la actual norma sobre copropiedad inmobiliaria. Esta iniciativa reestructura y ordena en títulos y párrafos los contenidos de la ley vigente. A su vez, efectúa breves innovaciones en las materias ya reseñadas.

De este modo, se incorporan nuevos títulos, como son: "De los derechos y obligaciones de los copropietarios", "Del reglamento de copropiedad", "Exigencias Urbanas y de Construcción".

Adicionalmente, se han agregado epígrafes que desagregan los contenidos del respectivo título y que facilitarán la comprensión de la ley por parte de todos los actores para su mejor aplicación.

En mérito de lo anterior, someto a vuestra consideración el siguiente

P R O Y E C T O D E L E Y:

"TÍTULO I DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Párrafo 1° Del objeto de la ley

Artículo 1.- La presente ley regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades, sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Las unidades que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser casas, departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, edificaciones destinadas a hospedaje, sitios con edificaciones, entre otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las edificaciones o los terrenos con edificaciones o con proyectos de edificación

aprobados, emplazados en áreas urbanas o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N°458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

Sólo las unidades que integren condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la presente ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios.

Párrafo 2°
De las definiciones

Artículo 2.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:

1) Condominios: las edificaciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios.

Tipo A : las edificaciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común.

Tipo B : los predios en que al interior de sus deslindes existan simultáneamente sitios de dominio exclusivo, con edificaciones o con proyectos de edificación aprobados, y terrenos de dominio común.

2) Unidades: los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

3) Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques.

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos que pertenezcan a todos los copropietarios diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o

parte sirvan techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal.

- c) Los terrenos y los espacios que pertenezcan a todos los copropietarios colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes.
- d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y al esparcimiento comunes de los copropietarios.
- e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.

No podrán dejar de ser de dominio común aquellos a que se refieren las letras a), b) y c) precedentes, mientras mantengan las características que determinan su clasificación en estas categorías.

- 4) Asamblea de Copropietarios: órgano conformado por los copropietarios de un condominio, que podrá adoptar los acuerdos vinculantes para éstos relativos al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad, así como al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio.
- 5) Comité de Administración: órgano que representa la voluntad de la Asamblea de Copropietarios y cuyos miembros son designados por ésta conforme a las disposiciones de esta ley, su reglamento y al reglamento de copropiedad.
- 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.
- 7) 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.

- 8) Obligación económica: todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del Fondo Común de Reserva, según determine el respectivo reglamento de copropiedad.
- 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.
 - b) De mantención: los necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, tales como revisiones y certificaciones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de los servicios, maquinarias e instalaciones; adquisición y reposición de luminarias, ampolletas, accesorios y equipos; mantención y aseo del condominio; mantención o reposición de equipos y elementos de emergencia y seguridad; y otros análogos.
 - c) De reparación: los que demande el arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos, piezas o partes de éstos.
 - d) De uso o consumo: los correspondientes a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos, telecomunicaciones, u otros de similar naturaleza.
- 10) Gastos comunes extraordinarios: todo otro gasto adicional y distinto a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.
- 11) Fondo Común de Reserva: fondo destinado a cubrir gastos comunes urgentes e imprevistos y que corresponde al porcentaje de recargo de los gastos comunes, acordado por la asamblea y que se paga conjuntamente con éstos.
- 12) Copropietarios hábiles: los copropietarios que se encuentren al día en el pago de toda obligación económica para con el condominio.

TÍTULO II
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Párrafo 1°
De los derechos de los copropietarios

Artículo 3.- Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común.

Los derechos de cada copropietario en los bienes de dominio común son inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad y, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se aplicará igualmente respecto de los derechos de uso y goce exclusivos que se le asignen sobre los bienes de dominio común.

El derecho que corresponda a cada propietario de una unidad sobre los bienes de dominio común se determinará en el reglamento de copropiedad, atendiéndose para su fijación al avalúo fiscal de la respectiva unidad.

Los avalúos fiscales de las diversas unidades de un condominio deberán determinarse separadamente.

Artículo 4.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título podrán utilizar los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, de acuerdo a su naturaleza y destino, sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás.

Párrafo 2°

De las obligaciones de los copropietarios

Artículo 5.- 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.

Artículo 6.- Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

El incumplimiento de la obligación a que se refiere el inciso precedente, seguirá siempre al dueño de su unidad, aun respecto de los créditos devengados antes de que lo adquiriera gozando dicho crédito de un privilegio de primera clase, que preferirá, después de los créditos enumerados en el artículo 2472 del Código Civil, sin perjuicio del derecho de quien paga para repetir contra su deudor antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Artículo 7.- 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.

Si el dominio de una unidad pertenciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda.

TÍTULO III DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

Párrafo 1° Del objeto del reglamento

Artículo 8.- Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a esta ley y su reglamento y a las características propias del condominio, con los siguientes objetos:

- a) Fijar con precisión sus derechos y obligaciones recíprocos, en el marco de la ley.
- b) Imponerse las limitaciones que estimen convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales.
- c) Dejar establecido que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores y las Subadministraciones en que se divide y los bienes de dominio

común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 49, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo Conservador de Bienes Raíces.

- d) 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, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 6.
- e) Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas e intereses por incumplimiento de obligaciones y la aplicación de alguna de las medidas permitidas en el numeral 8) del artículo 20 y en el artículo 43.
- f) Regular formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, como asimismo posibles cambios de destino de estos bienes.
- g) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes.
- h) Fijar las facultades y obligaciones del Comité de Administración y del Administrador.
- i) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán.
- j) En general, determinar su régimen administrativo.

Las normas del reglamento de copropiedad serán obligatorias para los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. Este reglamento deberá constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Párrafo 2°

Del primer reglamento de copropiedad

Artículo 9.- El primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, teniendo en consideración las características propias del mismo. Deberá contener las menciones específicas a que se refiere el artículo 8. Este instrumento deberá ser reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo como exigencia previa para obtener el certificado a que alude el inciso segundo del artículo 48.

El primer reglamento de copropiedad o sus modificaciones no podrán establecer disposiciones que impidan el acceso de empresas de telecomunicaciones. Asimismo, se prohíbe al titular del proyecto recibir cualquier tipo de prestación por parte de las empresas de telecomunicaciones, o de sus personas relacionadas, que tenga por objeto financiar o construir instalaciones de telecomunicaciones, o la adopción de cualquier tipo de acuerdo destinado a asegurar alguna forma de exclusividad en la prestación de los servicios ofrecidos por aquéllas. Esta última prohibición también será aplicable a la Asamblea de Copropietarios y al Comité de Administración.

La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá entregar copia en soporte digital o material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa, o de compraventa en su caso.

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.

La persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá hacer entrega al primer Administrador de una copia del primer reglamento de copropiedad, de los documentos individualizados en el artículo 40 de esta ley y de los siguientes antecedentes que conformarán el archivo de documentos del condominio:

- 1) Copia auténtica del permiso de edificación del inmueble ante la Dirección de Obras Municipales y sus modificaciones, incluyendo el conjunto planos utilizados para los mismos, tanto de arquitectura, estructura y especialidades, como sus respectivas especificaciones técnicas.
- 2) Copia auténtica del plano descrito en el artículo 49 de esta ley.
- 3) El listado de proveedores y subcontratistas de especialidades que intervinieron en la construcción del inmueble acogido a copropiedad inmobiliaria.
- 4) Carpeta de ascensores e instalaciones similares, cuando corresponda.

- 5) Carpeta con el detalle de las instalaciones y artefactos acompañado de los manuales entregados por los respectivos fabricantes o proveedores.

El Administrador será responsable de la custodia de los documentos y concluido su mandato deberá hacer entrega de ellos a quien le suceda en el cargo.

Una vez enajenado el 66% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, el Administrador deberá convocar a Asamblea extraordinaria, donde se deberá acordar sobre la mantención, modificación o sustitución del Reglamento a que se refiere este artículo y sobre el plan de emergencia a que se refiere el artículo 40. Previo al pronunciamiento de dicha Asamblea, el Administrador y la persona natural o jurídica propietaria del condominio que dictó el primer reglamento de copropiedad deberán presentar un informe a la Asamblea, dando cuenta de las mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes hasta esa fecha.

Párrafo 3°

De la acción de impugnación del reglamento

Artículo 10.- Son nulas absolutamente las disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las disposiciones legales, al reglamento de esta ley, o a las características propias del condominio.

La nulidad del reglamento puede ser total o parcial y producirá sus efectos desde que es judicialmente declarada en virtud de sentencia firme. Podrán solicitarla el o los copropietarios que sufrieren un perjuicio únicamente reparable con la nulidad de la o las disposiciones que adolezcan de alguno de los vicios señalados en el inciso anterior. Con todo, no podrán pedir la nulidad el o los copropietarios que hayan originado el vicio, o que hayan concurrido a su materialización y, en caso de que el vicio se fundase en que una o varias disposiciones del reglamento de copropiedad no se ajusten a las características y singularidades propias del condominio, tampoco podrán pedirla el o los copropietarios que, a sabiendas del vicio que se alega, hubieren convalidado expresa o tácitamente la disposición que se pretende anular.

En lo que no sea contrario a lo dispuesto en este artículo, se aplicarán las disposiciones del Título XX del Libro IV del Código Civil.

En caso de que la parte solicitante no sufriese un perjuicio únicamente reparable con la declaración de nulidad, el tribunal, de oficio o a petición de parte, podrá enmendar una o varias disposiciones del reglamento respecto de las

cuales concurra un vicio en conformidad al inciso primero del artículo anterior.

El procedimiento judicial se substanciará en conformidad a lo dispuesto en el artículo 44 de esta ley, con las siguientes excepciones:

a) Siempre se deberá comparecer patrocinado por un abogado habilitado para el ejercicio de la profesión y constituir mandato judicial.

b) 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, dirigida al domicilio registrado por éstos en la administración o a falta de éste, a la respectiva unidad.

La omisión de la comunicación del administrador a los copropietarios no invalidará la notificación, pero hará responsable al administrador por los daños y perjuicios que de ello se originen.

c) Una vez notificada la solicitud de nulidad cualquier copropietario podrá hacerse parte en el juicio.

Párrafo 4°

De la aplicación supletoria del reglamento de la ley

Artículo 11.- El reglamento de esta ley se aplicará con carácter de supletorio en todas las materias que no se regulen en el respectivo reglamento de copropiedad del condominio o en caso de ausencia de éste.

TÍTULO IV

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES

Párrafo 1°

De los órganos de administración

Artículo 12.- Para efectos de la administración del condominio se considerarán los siguientes órganos: Asamblea de Copropietarios, Comité de Administración, Administrador y Subadministración.

Párrafo 2°
De la Asamblea de Copropietarios

Artículo 13.- Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

Artículo 14.- 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.

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el diez por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:

- 1) Modificación del reglamento de copropiedad.
- 2) Enajenación, arrendamiento o cesión de la tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.
- 3) Reconstrucción o demolición del condominio.
- 4) Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
- 5) Delegación de facultades al Comité de Administración.
- 6) Remoción parcial o total de los miembros del Comité de Administración.

- 7) 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.
- 8) Administración conjunta de dos o más condominios, y establecimiento de sub-administraciones en un mismo condominio.
- 9) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.
- 10) Cambio de destino de las unidades del condominio.
- 11) Constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
- 12) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.
- 13) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

Párrafo 3°

De los quorum de constitución y adopción de acuerdos en las asambleas

Artículo 15.- Las Asambleas ordinarias y extraordinarias se constituirán y adoptarán sus acuerdos conforme a lo que se señala en el siguiente cuadro:

Tipo de asamblea	Materias de la Asamblea	Quórum mínimo para la constitución de la Asamblea	Quórum mínimo para el acuerdo de la Asamblea
1) Asamblea ordinaria	Cualquier materia, salvo aquellas que sean materia de sesiones extraordinarias	Quienes concurren	Mayoría absoluta de los asistentes
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	Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos

	<p>doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.</p> <p>d) Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.</p> <p>e) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.</p>		
3) Asamblea extraordinaria de mayoría reforzada	<p>a) Modificación del reglamento de copropiedad, en materias reguladas en las letras d) y f) del presente numeral.</p> <p>b) Delegación de facultades al Comité de Administración, respecto a las materias establecidas en las letras b), c), d) y e) del numeral 2) del presente cuadro.</p> <p>c) Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.</p> <p>d) Reconstrucción o demolición del condominio.</p> <p>e) Petición a la Dirección de Obras Municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.</p> <p>f) Cambio de destino de las unidades del condominio.</p> <p>g) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.</p> <p>h) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.</p> <p>i) Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.</p>	Al menos, las personas que representen el 66% de los derechos del condominio.	Mayoría reforzada de derechos equivalente a dos tercios (66%)

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.

Sólo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá sólo un voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común, de conformidad al artículo 3. El Administrador no podrá representar a ningún copropietario en la Asamblea. La calidad de copropietario hábil se acreditará mediante certificado expedido por el Administrador o por quien haga sus veces.

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del Comité de Administración o de los copropietarios designados por la propia Asamblea para estos efectos.

De los acuerdos de la Asamblea se dejará constancia en un libro de actas foliado. Las actas deberán ser firmadas por todos los miembros del Comité de Administración, o por los copropietarios que la Asamblea designe y quedarán bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. La infracción a esta obligación será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales la que se duplicará en caso de reincidencia.

A las sesiones de la Asamblea a que se refiere el numeral 3) del cuadro precedente, deberá asistir un notario, quien deberá certificar el acta respectiva, en la que se dejará constancia de los quorum obtenidos en cada caso. Si la naturaleza del acuerdo adoptado lo requiere, el acta correspondiente deberá reducirse a escritura pública por cualquiera de los miembros del Comité de Administración.

Párrafo 4°**De las citaciones y lugar de realización de las Asambleas**

Artículo 16.- 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.

Las sesiones de la asamblea deberán celebrarse en el condominio, salvo que la Asamblea o el Comité de Administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna, y deberán ser presididas por el presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea.

Tratándose de la primera Asamblea, ésta será presidida por el Administrador, si lo hubiere, o por el copropietario asistente que designe la Asamblea mediante sorteo.

Párrafo 5°**Del Comité de Administración**

Artículo 17.- La Asamblea de Copropietarios en su primera sesión deberá designar un Comité de Administración compuesto un número impar de miembros, de a lo menos tres, salvo que el número de copropietarios fuere inferior. El Comité de Administración tendrá la representación de la Asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de asamblea extraordinaria y no hubieren sido delegadas por ésta conforme al artículo 15. El Comité de Administración durará en sus funciones el período que le fije la asamblea, el que no podrá exceder de tres años, sin perjuicio de poder ser reelegido indefinidamente, y será presidido por el miembro que designe la asamblea, o en subsidio, el propio Comité.

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.

El Comité de Administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho fundamental, como asimismo imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del reglamento de copropiedad. Las normas y acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocadas o modificadas por la Asamblea de Copropietarios. Los acuerdos del Comité de Administración serán adoptados por la mitad más uno de sus miembros.

Mientras se proceda al nombramiento del Comité de Administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo 2288 del Código Civil.

Párrafo 6° Del Administrador

Artículo 18.- Todo condominio será administrado, con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad respectivo, por la persona natural o jurídica designada por la Asamblea de Copropietarios, y a falta de tal designación, actuará como Administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en esta ley se hacen al Administrador, sólo serán para el caso en que lo hubiere. El nombramiento del Administrador, en su caso deberá constar en la respectiva acta de la asamblea en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del Comité de Administración. Copia autorizada de esta escritura deberá mantenerse en el archivo de documentos del condominio.

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.

Artículo 19.- 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.

Artículo 20.- Serán funciones del Administrador:

- 1) Cuidar los bienes de dominio común.
- 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.
- 3) Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean ejecutados sin recabar previamente acuerdo de la Asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
- 4) Recaudar los gastos comunes.
- 5) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad.
- 6) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7 del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.
- 7) Citar a reunión de la asamblea.
- 8) Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que el uso de su

unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.

- 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.
- 10) Contratar y poner términos a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del Comité de Administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la Asamblea de Copropietarios.
- 11) Las que se establezcan en el reglamento de copropiedad.
- 12) Las que la Asamblea de Copropietarios le conceda.

Artículo 21.- El Administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su administración, mensualmente y al término de su gestión, ante el Comité de Administración y ante la Asamblea de Copropietarios. En esta cuenta deberá consignar el detalle de los ingresos y gastos de su administración. Para estos efectos, los copropietarios tendrán acceso a la documentación correspondiente.

Artículo 22.- 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.

Párrafo 7°

De las Subadministraciones

Artículo 23.- El reglamento de copropiedad o la Asamblea podrán establecer Subadministraciones dentro de un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para estos efectos, la porción del condominio correspondiente a cada Subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel a que se refiere el artículo 49.

La Subadministración tendrá por objeto velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes que le corresponden, pudiendo decidir y efectuar acciones directas para ello, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto. Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de copropiedad, o en su defecto, el Acta de Constitución de la Subadministración, deberá especificar las funciones de las Subadministraciones y su relación con la Administración Central.

Los copropietarios que formen parte de la Subadministración adoptarán sus decisiones en asamblea y deberán designar un Subadministrador que los representará ante la Administración Central.

Artículo 24.- Los condominios que cuenten con viviendas, sólo podrán tener un máximo de 200 unidades con tal destino, salvo que cuenten con Subadministraciones cuya porción no supere dicha cantidad de unidades de viviendas y contemple accesos directos al espacio público para cada una de ellas.

TÍTULO V DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD

Párrafo 1° De los bienes de derecho exclusivo

Artículo 25.- Las unidades de un condominio podrán hipotecarse o gravarse libremente, sin que para ello se requiera acuerdo de la Asamblea, subsistiendo la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad.

La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad se extenderán a los derechos que le correspondan en los bienes de dominio común, quedando amparados por la misma inscripción, aun cuando no se exprese.

Se podrá constituir hipoteca sobre una unidad de un condominio en etapa de proyecto o en construcción, para lo cual se archivará provisionalmente un plano en el Conservador de Bienes Raíces, en el que estén singularizadas las respectivas unidades, de acuerdo con el permiso de construcción otorgado por la Dirección de Obras Municipales. Esta hipoteca gravará la cuota que corresponda a dicha unidad en el terreno desde la fecha de la inscripción de la hipoteca y se radicará exclusivamente en dicha unidad y en los derechos que le correspondan a ésta en los bienes de dominio común, sin necesidad de nueva escritura ni inscripción, desde la fecha del certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 48, procediéndose al archivo definitivo del plano señalado en el artículo 49.

La inscripción de la hipoteca o gravamen de una unidad contendrá, además de las menciones señaladas en los números 1°, 2°, 4° y 5° del artículo 2432 del Código Civil, las que se expresan en los números 4 y 5 del inciso segundo del artículo 51, de esta ley.

Párrafo 2°
De los bienes comunes

Artículo 26.- Podrán enajenarse, darse en arrendamiento, ceder la tenencia o gravarse, previo acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere el número 3 del artículo 2, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales. No obstante lo anterior, la Asamblea de Copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar con los quorum exigidos por esta ley, la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3) del artículo 2, sólo en favor de los copropietarios colindantes.

A los actos y contratos a que se refiere el inciso precedente, comparecerá el Administrador, si lo hubiere, y el Presidente del Comité de Administración, en representación de la Asamblea de Copropietarios. Los recursos provenientes de estos actos y contratos incrementarán el fondo común de reserva.

Si la enajenación implica la alteración en el número de unidades de un condominio, deberá modificarse el reglamento de copropiedad dejando constancia los nuevos porcentajes de los derechos de los copropietarios sobre los bienes comunes.

Párrafo 3°
Del uso de los bienes de la copropiedad

Artículo 27.- Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar 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 que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

La infracción a lo prevenido en este artículo será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias

mensuales, pudiendo el tribunal elevar al doble su monto en caso de reincidencia. Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la fecha de la resolución del juez de policía local que condene al pago de la primera multa. Podrán denunciar estas infracciones, el Comité de Administración, el Administrador o cualquier persona afectada, dentro de los tres meses siguientes a su ocurrencia. Lo anterior, sin perjuicio de las indemnizaciones que en derecho correspondan.

La administración del condominio podrá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes.

Serán responsables, solidariamente, del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de este último de repetir contra el infractor.

Párrafo 4°

Uso y goce exclusivo de bienes comunes

Artículo 28.- Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad o lo acuerde la Asamblea de Copropietarios, los bienes de dominio común a que se refiere el número 3 del artículo 2, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en los respectivos literales. El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

Artículo 29.- El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino.

Artículo 30.- Toda asignación en uso y goce exclusivo podrá ser pura y simple o sujeta a modalidades y deberá singularizar la unidad a la cual corresponda. Además, las asignaciones que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y bienes comunes deberán inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces.

**TÍTULO VI
DE LOS GASTOS COMUNES**

**Párrafo 1°
Del cobro de los gastos comunes**

Artículo 31.- El cobro de los gastos comunes se efectuará por el Administrador del condominio, de conformidad a las normas de la presente ley, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la Asamblea. En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare.

Artículo 32.- 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.

Deducida la acción ejecutiva, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio.

En los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, se le notificarán personalmente o por cédula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración del condominio o, a falta de éste, en la respectiva unidad que ha generado la demanda ejecutiva de cobro de gastos comunes.

Artículo 33.- Todo condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva del condominio, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la Asamblea de Copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del Administrador o del Comité de Administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o de las personas habilitadas.

Artículo 34.- En caso que un copropietario no cumpla oportunamente con el pago de los gastos que trata este título y, a causa de esto, se disminuya el valor del condominio o se origine un riesgo no cubierto por los seguros que regula esta ley, a dicho copropietario le corresponderá responder de todo daño o perjuicio que pudiese imputarse a su incumplimiento.

Artículo 35.- El hecho de que un copropietario no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad correspondiente permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno, de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes correspondientes.

Artículo 36.- Si el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso del o los servicios de electricidad, de telecomunicaciones y de gas, 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. El Administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos.

Artículo 37.- Todo lo establecido en la ley o en el reglamento de copropiedad que diga relación con el cobro judicial o extrajudicial de gastos comunes, garantías, privilegios, inhabilidades y apremios aplicables a los deudores atrasados en el pago de gastos comunes, se hará extensivo de pleno derecho a los intereses, multas y contribuciones al fondo de reserva.

Artículo 38.- Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una contribución diferente, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente.

Párrafo 2°

Fondo común de reserva

Artículo 39.- 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.

TITULO VII DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

Párrafo 1°

Del plan de emergencia y de los planos del condominio

Artículo 40.- 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.

Párrafo 2°

De las revisiones y certificaciones en las unidades

Artículo 41.- Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las unidades que compongan el condominio están obligados a facilitar la expedición de revisiones o certificaciones en el interior de sus unidades, cuando hayan sido dispuestas conforme a la normativa vigente. Si no otorgaren las facilidades para efectuarlas, habiendo sido notificados por escrito por el Administrador en la dirección que cada uno registre en la Administración, serán sancionados conforme a lo dispuesto en el artículo 27.

Artículo 42.- 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, 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 desperfecto producido.

**Párrafo 3°
De los seguros**

Artículo 43.- 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.

**TÍTULO VIII
FÓRMULAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTO**

**Párrafo 1°
De la Resolución judicial**

Artículo 44.- Serán de competencia de los juzgados de policía local correspondientes y se sujetarán a las disposiciones de la ley N° 18.287 y, en subsidio, a las disposiciones del Libro I del Código de Procedimiento Civil, las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de propiedad inmobiliaria establecido en esta ley y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la Asamblea de copropietarios, el Comité de Administración o el Administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, relativas a la administración del respectivo condominio, para lo cual estos tribunales estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias. En el ejercicio de estas facultades, el juez podrá:

a) Declarar la nulidad del reglamento de copropiedad en conformidad al Párrafo 3° del Título III de esta ley.

b) Declarar la nulidad de los acuerdos adoptados por la asamblea con infracción de las normas de esta ley y de su reglamento o de las de los reglamentos de copropiedad. Para estos efectos, el tribunal deberá sujetarse a lo dispuesto en el Párrafo 3° del Título III de esta ley.

c) Citar a Asamblea de Copropietarios, si el Administrador o el presidente del Comité de Administración no lo hiciere, aplicándose al efecto las normas contenidas en el artículo 654 del Código de Procedimiento Civil, en lo que fuere pertinente. A esta asamblea deberá asistir un Notario como Ministro de fe, quien levantará acta de lo actuado. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada sujetándose a lo previsto en el inciso primero del artículo 18 de la presente ley. Para estos efectos, el Administrador, a requerimiento del juez, deberá poner a disposición del tribunal la nómina de copropietarios a que se refiere el citado inciso primero, dentro de los cinco días siguientes desde que le fuere solicitada y si así no lo hiciere, se le aplicará la multa prevista en el artículo 15.

d) Exigir al Administrador que someta a la aprobación de la Asamblea de Copropietarios rendiciones de cuentas, fijándole plazo para ello y, en caso de infracción, aplicarle la multa a que alude la letra anterior.

e) Citar a Asamblea de Copropietarios a fin de que se proceda a elegir el Comité de Administración en los casos en que no lo hubiere. La citación a asamblea se notificará mediante carta certificada, conforme a una nómina que deberá ser puesta a disposición del tribunal por los copropietarios que representen, a lo menos, el cinco por ciento de los derechos en el condominio. No obstante, tratándose de condominios de viviendas sociales, el juez podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva notifique la citación a asamblea mediante la entrega de esta última a cualquier persona adulta que se encontrare en el domicilio del copropietario o a través de su fijación en la puerta de este lugar, conforme a una nómina de copropietarios que deberá ser proporcionada por quien solicitó la citación. Para este efecto, el juez podrá solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente que complemente dicha nómina respecto de aquellas unidades cuyos dueños no estuvieren identificados, de acuerdo con las inscripciones de dominio vigentes artículos. Asimismo, podrá disponer que un funcionario del tribunal o de la municipalidad respectiva se desempeñe como ministro de fe.

f) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de los conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales.

Artículo 45.- Las resoluciones que se dicten en las gestiones a que alude el artículo anterior serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la ley N° 18.287.

El cobro de gastos comunes se sujetará al procedimiento del juicio ejecutivo del Título I del Libro III del Código de Procedimiento Civil y su conocimiento corresponderá al juez de letras respectivo.

**Párrafo 2°
Del arbitraje**

Artículo 46. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44, las contiendas a que se refiere el inciso primero de dicho artículo, podrán someterse a la resolución del juez árbitro.

El árbitro deberá ser designado por acuerdo de la Asamblea y, a falta de acuerdo, por el juez de letras competente, pudiendo ser sustituido o removido en cualquier momento por acuerdo de la Asamblea, siempre que no esté conociendo causas pendientes.

**Párrafo 3°
De la resolución extrajudicial**

Artículo 47.- La respectiva municipalidad podrá atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el Administrador, y al efecto estará facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto para que expongan sus problemas y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta correspondiente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del Comité de Administración. En todo caso la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 y 46 de esta ley.

**TÍTULO IX
DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD**

Artículo 48.- Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas

exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el reglamento Especial de Viviendas Económicas.

Corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Este certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio.

Artículo 49.- Los planos de un condominio deberán singularizar claramente cada una de las unidades en que se divide un condominio, los sectores en el caso a que se refiere artículo 38 y los bienes de dominio común. Estos planos deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y se archivarán en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo, en estricto orden numérico, conjuntamente con el certificado a que se refiere el inciso segundo del artículo 48.

Artículo 50.- Las escrituras públicas que sean título para la transferencia de dominio o constitución de otros derechos reales sobre alguna unidad de un condominio deberán hacer referencia al plano a que alude el artículo anterior. En la escritura que sea título para la primera transferencia de dominio o constitución de otros derechos reales sobre algunas de esas unidades, además, deberá insertarse el certificado mencionado en el inciso segundo del artículo 48.

Artículo 51.- La inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad contendrá las siguientes menciones:

- 1) La fecha de la inscripción.
- 2) La naturaleza, fecha del título y la notaría en que se extendió.
- 3) Los nombres, apellidos y domicilios de las partes.
- 4) La ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad.

- 5) El número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano de que trata el artículo 49.
- 6) La firma del Conservador.

Artículo 52.- La resolución del Director de Obras Municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar del Director de Obras Municipales que proceda a modificar o a dejar sin efecto dicha declaración, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes artículos sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto dicha declaración, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

Artículo 53.- El Director de Obras Municipales tendrá un plazo de treinta días corridos para pronunciarse sobre las solicitudes a que se refieren los artículos 48 y 52, contados desde la fecha de la presentación de la misma. Será aplicable a este requerimiento lo dispuesto en los incisos segundo, tercero y cuarto del artículo 118 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.

TÍTULO X EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 54.- Los terrenos en que se emplacen los condominios no podrán tener una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario podrán ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 60 de esta ley.

Artículo 55.- Los condominios emplazados en terrenos de una superficie predial superior a 20.000 metros cuadrados, deberán garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector, a través de la inclusión de una

trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público, cuyos tramos entre intersecciones no podrán exceder los 200 metros lineales, dividiendo el condominio en diferentes sectores con superficies iguales o menores a la que señala este artículo.

Los planes reguladores comunales podrán establecer superficies prediales menores a las indicadas en el inciso anterior, en función de las características de las zonas o subzonas que el instrumento contemple.

Artículo 56.- En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario sólo podrán levantarse edificaciones de una altura que no exceda la máxima permitida por el plan regulador o, en el silencio de éste, la que resulte de aplicar otras normas de dicho instrumento de planificación y las de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 57.- Tratándose de condominios tipo B, el porcentaje que le corresponderá a cada uno de los sitios, respecto del potencial edificatorio remanente no utilizado de las normas urbanísticas del proyecto o del derivado de futuras normas que establezca el plan regulador, será en igual proporción al tamaño del sitio respectivo.

Artículo 58.- Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el artículo 26.

Artículo 59.- Todo condominio debe cumplir, con las disposiciones contenidas en los artículos 66, 67, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción del inciso cuarto del artículo 136, y que las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporarán al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán sólo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador, quedando los demás que resulten de la aplicación del mencionado artículo 70 como bienes comunes de dominio de la respectiva comunidad de copropietarios.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un espacio de uso público. Los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario o las edificaciones colectivas deberán tener acceso directo a un espacio de uso público o a través de circulaciones de dominio común que no podrán tener una longitud mayor a 200 metros, las que deberán asegurar el tránsito y operación de vehículos de emergencia. El Administrador será personalmente responsable de velar por la seguridad y expedición de estas vías de acceso. Se prohíbe la construcción

o colocación de cualquier tipo de objetos que dificulten el paso de personas o vehículos de emergencia por dichas vías.

Los cierros de los condominios que enfrenten un espacio público, podrán contar con tramos opacos en tanto estos no excedan los 50 metros lineales. Asimismo, los cierros deberán contar con accesos al condominio o accesos a algunas unidades, los que no podrán ubicarse a más de 100 metros unos de otros.

Artículo 60.- 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.

TÍTULO XI DE LA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, DEMOLICIÓN DE LA COPROPIEDAD

Párrafo 1° De las solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales

Artículo 61.- Tratándose de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales, respecto de cualquiera de las autorizaciones o permisos contemplados en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá identificarse en éstas la facultad de representar al condominio, establecida en el reglamento de copropiedad, acta de asamblea extraordinaria o mandato especial.

La tramitación de solicitudes ante la Dirección de Obras Municipales se efectuará conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Párrafo 2°
Del cambio de destino

Artículo 62.- Para cambiar el destino de una unidad, se requerirá que el nuevo uso esté permitido por el instrumento de planificación territorial y que el copropietario obtenga, además del permiso de la Dirección de Obras Municipales, el acuerdo previo de la asamblea.

Párrafo 3°
De la demolición

Artículo 63.- Si la municipalidad decretase la demolición de un condominio, de conformidad a la legislación vigente en la materia, la Asamblea de Copropietarios, reunida en asamblea extraordinaria, acordará su proceder futuro.

Párrafo 4°
De la subdivisión

Artículo 64.- Los condominios podrán ser subdivididos debiendo darse cumplimiento en cada uno de los condominios resultantes a las normas urbanísticas que les fueren aplicables.

Facúltase a las municipalidades para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en el Título siguiente de esta ley.

Para tales efectos, los copropietarios podrán solicitar a la Dirección de Obras Municipales la división del condominio.

Esta solicitud puede contener una propuesta de división del condominio, que consta de un plano suscrito por un profesional competente, y que esté aprobado por los copropietarios que representen, a lo menos, el 75% de los derechos en el condominio.

El 10% de los copropietarios, alternativamente, pueden solicitar a la Dirección de Obras Municipales que elabore una propuesta de división. Esta propuesta, con su correspondiente plano, debe ser aprobada por el 75% de los derechos del condominio.

La municipalidad, por propia iniciativa, podrá proponerle a los condominios de vivienda social un plano de división que facilite una mejor administración. Esta propuesta será elaborada por la Dirección de Obras Municipales, y requerirá de la aprobación del 75% de los derechos del condominio.

Para acreditar la mayoría establecida en este artículo, bastará el acta de la asamblea suscrita por los copropietarios que reúnan el citado quorum legal o, en su defecto, el instrumento en que conste la aprobación de la propuesta de subdivisión firmada por los respectivos copropietarios, protocolizada ante notario.

El Director de Obras Municipales, después de aprobadas las modificaciones por los copropietarios dictará, si procediere, una resolución que disponga la subdivisión del condominio, la cual deberá inscribirse en el conservador de bienes raíces conjuntamente con el plano respectivo. Los cambios producidos como consecuencia de la división de los bienes del condominio regirán desde la fecha de la referida inscripción.

Las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de los respectivos instrumentos de planificación territorial, no serán aplicables a las edificaciones y a la división del suelo que se originen con motivo de la subdivisión de los condominios que se efectúe en virtud de lo dispuesto en los incisos anteriores.

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones a que se refiere este artículo.

TÍTULO XII DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

Párrafo 1° Disposiciones especiales

Artículo 65.- Los condominios de viviendas sociales, se regirán por las disposiciones especiales contenidas en este Título y, en lo no previsto por éstas y siempre que no se contrapongan con lo establecido en ellas, se sujetarán a las normas de

carácter general contenidas en los restantes Títulos de esta ley.

Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales.

Artículo 66.- Para los efectos de este Título, se considerarán viviendas sociales las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979.

El carácter de vivienda social será certificado por el Director de Obras Municipales respectivo, quien la tasaré considerando la suma de los siguientes factores:

- 1) El valor del terreno, que será el de su avalúo fiscal vigente artículo en la fecha de la solicitud del permiso.
- 2) El valor de construcción de la vivienda, según el proyecto presentado, que se evaluará conforme a la tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 67.- Los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975 y N° 2.552, de 1979, y los construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización y sus antecesores legales, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común, se considerarán como condominios de viviendas sociales para todos los efectos.

Artículo 68.- Los Gobiernos Regionales, las Municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Los recursos destinados sólo podrán ser asignados con los siguientes objetos:

- a) En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio.
- b) En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad a que alude el artículo 9 y los que se originen de la protocolización a que se refiere el artículo 71.
- c) En pago de primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo.

- d) En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.
- e) En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes.
- f) En programas de mantenimiento de los bienes comunes.
- g) En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios a que se refiere el número 9) del artículo 14.
- h) En programas de capacitación para los miembros del Comité de Administración y Administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.

Con el objeto de promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios o sectores de éstos podrán optar a los programas a que hacen referencia las letras a), d) y e) precedentes, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.

Asimismo, los condominios de viviendas sociales podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza.

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.

Los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de Vivienda y Urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de Administrador, una persona que actuará provisionalmente como Administrador, con las mismas facultades y obligaciones que aquél.

La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el Administrador definitivo.

La Asamblea de Copropietarios, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, podrá solicitar del Gobierno Regional, de la Municipalidad o del Servicio de Vivienda y Urbanización que hubiere designado al Administrador provisional la sustitución de éste, por causa justificada.

Las municipalidades estarán facultadas para subdividir los condominios de viviendas sociales, conforme a lo dispuesto en el artículo 64. Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de tales actuaciones.

Artículo 69.- En el caso de condominios sociales que no cuenten con un reglamento de copropiedad inscrito en el Conservador de Bienes Raíces respectivo, sus copropietarios formalizarán un primer reglamento empleando los quorum señalados en el artículo 15.

Artículo 70.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6 del decreto N° 58, de 1997, del Ministerio del Interior, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del Administrador del condominio.

Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o Administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente.

Artículo 71.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del Administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6 del decreto N° 58, de 1997, del Ministerio del Interior, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás

Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

Artículo 72.- Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán dotar a cada una de las unidades de medidores individuales y cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones. Esta contribución se determinará en el respectivo reglamento de copropiedad o por acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 15.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 31, para el cobro de gastos comunes los condominios sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas a que se refiere el inciso anterior. Facúltese a las municipalidades y a las citadas empresas de servicios para efectuar dicha labor.

Los cobros de gastos comunes que efectúen las citadas empresas de servicios, en su caso, deberán efectuarse en documento separado del cobro de los servicios. Los convenios respectivos deberán archivar en el registro municipal a que se refiere el artículo 70.

Artículo 73.- Las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley estarán exentas del pago de los derechos arancelarios que correspondan a los notarios, conservadores de bienes raíces y archiveros. Para tales efectos, la calidad de condominio de viviendas sociales se acreditará mediante certificado emitido por la dirección de obras municipales correspondiente. Asimismo, la exigencia de que un notario intervenga en dichas actuaciones se entenderá cumplida si participa en ellas, como ministro de fe, un funcionario municipal designado al efecto o el oficial de registro civil competente.

Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse respecto de las actuaciones del ministro de fe, en su caso.

Artículo 74.- Tratándose de condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, cada bloque deberá establecer una Subadministración.

En caso que no estuviere establecido en el reglamento de copropiedad, en el acta de constitución de la Subadministración deberán consignarse sus funciones y la relación con el resto del condominio. Dicha acta requerirá la firma de un ministro de fe.

Artículo 75.- Tratándose de condominios de viviendas sociales, la formación del fondo común de reserva será optativa.

Artículo 76.- 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.

Artículo 77.- Las municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso y, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 68, podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales, a las normas de la presente ley, estando facultadas al efecto para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como confección de planos u otros de similar naturaleza.

Artículo 78.- Las municipalidades, a través de la unidad encargada de la asesoría jurídica, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales que deseen acogerse a las disposiciones contenidas en la presente ley y para proveer el buen funcionamiento de los mismos.

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.

Párrafo 2° Densificación predial

Artículo 79.- En los predios donde no existen viviendas y en los que originalmente contaron con una vivienda social o construida con subsidio del Estado podrá permitirse en un mismo predio, por una sola vez, la construcción de tres viviendas

nuevas, o hasta dos viviendas adicionales, calificadas como sociales o construidas con subsidio del Estado, y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de "condominio de densificación predial".

Lo anterior, también será aplicable en zonas decretadas como zonas afectadas por catástrofe.

Artículo 80.- Los condominios de densificación predial no requerirán contar con reglamento de copropiedad, Comité de Administración, Administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas urbanísticas aplicables serán sólo las establecidas en el reglamento especial de viviendas económicas.

Artículo 81.- Todo lo concerniente a la administración del condominio corresponderá a los copropietarios, que deberán actuar concertadamente en todas aquellas materias que puedan afectar a más de una unidad. Tratándose de obras relacionadas con las condiciones de habitabilidad o de seguridad, el Director de Obras Municipales podrá autorizar su ejecución a solicitud de uno solo de los copropietarios afectados.

TÍTULO FINAL DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 82.- Al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo corresponderá, a través de la División de Desarrollo Urbano, impartir, mediante circulares, que se mantendrán a disposición de cualquier interesado, las instrucciones para la aplicación de las disposiciones de esta ley y su reglamento, en materias relacionadas con autorizaciones municipales, proyectos de construcción y obras de condominios.

Artículo 83.- La presente ley se aplicará a las comunidades de copropietarios acogidos a la ley N° 6.071, sobre Propiedad horizontal, cuyo texto definitivo se fijó en el Capítulo V del decreto supremo N° 880, del Ministerio de Obras Públicas, de 1963, subsistente por expresa disposición del inciso segundo del artículo 169 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones; sin perjuicio que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los artículos los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

En los casos que esta ley exija que una determinada facultad o derecho esté establecida en el reglamento de copropiedad se presumirá tal autorización respecto de los reglamentos de copropiedad formulados con anterioridad a la vigencia de esta ley, salvo acuerdo en contrario de una asamblea extraordinaria de copropietarios.

Las comunidades a que se refiere este artículo podrán establecer siempre Subadministraciones en los términos previstos en artículo 23, respectivamente, previo acuerdo adoptado conforme a lo establecido en el artículo 15. Para estos efectos la porción correspondiente a cada Subadministración deberá constar en un plano complementario de aquel aprobado por la Dirección de Obras Municipales al acogerse el edificio o conjunto de viviendas a la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 84.- Derógase la ley N°19.537, sobre Copropiedad inmobiliaria.

Artículo 85.- Las referencias que se efectúan en la legislación vigente a las disposiciones legales que se derogan por el artículo anterior se entenderán realizadas a las de esta ley, y aquellas efectuadas a las "Juntas de Vigilancia" a los "Comités de Administración.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo primero.- Deberán dotarse de un reglamento de copropiedad aquellos condominios que hubiesen sido creado antes de la entrada en vigencia de esta ley; o que, habiendo nacido con posterioridad se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de la ley. Si éste no hubiese sido dictado al cabo de un año de promulgación de esta ley, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo que deberá sancionar el reglamento.

Artículo segundo.- Los Administradores que se desempeñen de manera remunerada y no cuenten con la capacitación establecida en el numeral 1 del artículo 19 deberán capacitarse dentro de los 12 meses siguientes a la entrada en vigencia de esta ley. Transcurrido dicho plazo, sin que hayan dado cumplimiento a este requisito, se entenderán inhabilitados para continuar desempeñando su cargo."

Dios guarde a V.E.,

MICHELLE BACHELET JERIA
Presidenta de la República

MARIO FERNÁNDEZ BAEZA
Ministro del Interior y
Seguridad Pública

JAIME CAMPOS QUIROGA
Ministro de Justicia
y Derechos Humanos

PAULINA SABALL ASTABURUAGA
Ministra de Vivienda y Urbanismo