

La normativa está esperando solo la firma del Presidente para entrar en vigencia

La nueva Ley de Copropiedad permite asambleas con menos personas y que los arrendatarios voten

BANYELIZ MUÑOZ

“Ahora las asambleas en los edificios van a dejar de ser una reunión solo de copropietarios. Si bien hoy los arrendatarios pueden participar con un poder simple, la nueva ley les permitirá asistir sin la necesidad de contar con la autorización expresa del propietario. Pueden ir siempre y cuando el propietario no les desautorice ante el administrador”, señala el ex presidente del Colegio de Administradores de Chile Aníbal Ahumada, gerente general de AC-GAP, empresa que administra varios edificios de la capital.

La nueva ley quedó lista para la firma del Presidente para su promulgación y viene con varios cambios: uno de ellos es que los inquilinos puedan ser parte de las decisiones del edificio y que el quórum necesario para tomarlas sea menor en cada tipo de asamblea. El objetivo es agilizar la toma de decisiones.

La abogada Claudia Poblete, asesora legal de la plataforma Comunidad Feliz, indica que el artículo 20 de la actual ley establece que los copropietarios —o sea, quienes tienen derechos de copropiedad— deben asistir a las reuniones personalmente o debidamente representados. La nueva propuesta no es tan exigente.

“En caso de que el dueño no asista o no designe a nadie, se va a entender que por el solo ministerio de la ley asume tal representación el arrendatario u ocupante de la unidad”, argumenta.

Sentido de pertenencia

Ahumada valora el cambio porque conoce a muchos arrendatarios comprometidos con la vida en comunidad.

“Conozco a personas que llevan 12 o 15 años siendo arrendatarios: ellos son un buen aporte para los edificios”, señala.

La decisión de quién va a la asamblea la deben conversar el propietario y el arrendatarios.

“Si el propietario está peleado con el arrendatario, puede mandar un documento diciendo que no lo autoriza para que asista”, detalla Ahumada, quien también conduce su programa “Hablemos de copropiedad” en la radio Hoy.

Los arrendatarios requerían un poder para participar y ahora podrán ir con el contrato de arriendo. La intención es agilizar la toma de decisiones.

Diferencias de quórum en las asambleas entre la antigua y la nueva ley de Copropiedad Inmobiliaria

Antigua ley		Nueva ley	
Tipo de asamblea	Quórum	Tipo de asamblea	Quórum
Ordinaria.	Constitución: 60% de derechos en el primer llamado. Segundo llamado, con los derechos que asistan. Acuerdos: mayoría absoluta de los derechos asistentes (copropietarios hábiles, o sea, con gastos comunes al día).	Ordinaria.	Constitución: 33% de los derechos del condominio. Acuerdos: mayoría absoluta de los derechos asistentes.
Extraordinaria.	Constitución: A lo menos, 80% de derechos en primer llamado. Segundo llamado, 60% de los derechos, salvo materias calificadas (80% y 90% de constitución). Acuerdos: 75% de los derechos asistentes, salvo materias modificación alcuotas unidades (85% de derechos en el condominio).	Extraordinaria de mayoría absoluta.	Constitución: A lo menos, las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio. Acuerdos: mayoría absoluta de derechos presentes.
		Extraordinaria de mayoría reforzada.	Constitución: Con el 66% de los derechos del condominio. Acuerdos: derechos equivalente al 66% de los asistentes.

Fuente: Arcó Abogados.

“Si está al día con los gastos comunes, tiene derecho a voz y voto (lo que se llama copropietarios hábiles). Si está moroso, tiene derecho solo a voz, no a voto. Esto rige para todos: propietarios y representantes”, añade.

El quórum

El abogado especialista en derecho inmobiliario Víctor Briceño Crisóstomo, director de Arcó Abogados, quien ha seguido muy de cerca esta ley, añade que el administrador tendrá la obligación de contar con un registro de copropietarios y residentes, quienes de manera voluntaria podrán otorgar un correo electrónico de contacto.

Opina que esta es una buena medida a favor de los condominios.

“Esta medida es súper importante para la vida de la comunidad. Más

si se considera que el arriendo es cada vez más fuerte en Chile. De hecho, hay condominios que se dedican solo a la renta inmobiliaria. Es importante destacar que ahora ellos podrán ser parte de las decisiones”, declara.

Otra ventaja es la reducción del quórum para concretar las asambleas donde se toman las decisiones.

“Ahora podrá ser más fácil llegar

a acuerdos en los edificios”, admite.

Los arrendatarios —explica Briceño— podrán participar en las asambleas ordinarias, extraordinarias y en una nueva categoría: extraordinaria con mayoría reforzada. Esta última es la más exigente y es la única que puede decidir cambios en el uso de los bienes de dominio común, demoliciones o remodelaciones.