**PROYECTO DE LEY, EN SEGUNDO TRÁMITE CONSTITUCIONAL, QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442, QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, A FIN DE FACULTAR A LOS ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS PARA EMITIR CERTIFICADOS DE RESIDENCIA (BOLETÍN N° 17.737-14).**

| LEGISLACIÓN VIGENTE | TEXTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS | MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO | TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO |
|---|---|---|---|
| **Ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria** | PROYECTO DE LEY | | PROYECTO DE LEY |
| Artículo primero.- Apruébase la siguiente ley sobre copropiedad inmobiliaria: | "Artículo único.- Modifícase el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, de la siguiente forma: | **Artículo único**<br><br>**Número 1**<br><br>Reemplazarlo por el siguiente: | "Artículo único.- Modifícase el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, de la siguiente forma: |
| Artículo 20.- Serán funciones del administrador:<br><br>1) Cuidar los bienes de dominio común.<br>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.<br>3) Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.<br>4) Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio conforme a las normas que establezca el reglamento de la ley e informar al comité de administración las | 1. Agrégase, en el inciso primero del artículo 20, el siguiente numeral 14, nuevo, pasando el actual numeral 14 a ser 15: | "1. Intercálase, en el inciso primero del artículo 20, el siguiente numeral 13), nuevo, pasando los actuales numerales 13) y 14) a ser 14) y 15), respectivamente: | **1. Intercálase, en el inciso primero del artículo 20, el siguiente numeral 13), nuevo, pasando los actuales numerales 13) y 14) a ser 14) y 15), respectivamente:** |

| LEGISLACIÓN VIGENTE | TEXTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS | MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO | TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO |
|---|---|---|---|
| gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.<br>5) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad.<br>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.<br>7) Citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones.<br>8) Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.<br>9) Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o | | | |

| LEGISLACIÓN VIGENTE | TEXTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS | MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO | TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO |
|---|---|---|---|
| más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.<br>10) Contratar y poner término 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.<br>11) Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio, a la composición del comité de administración, resguardando los datos personales en virtud de la ley N° 19.628, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del condominio, tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación.<br>12) Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley, previo acuerdo del comité de administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere. | “**14) Emitir certificados de residencia a solicitud de los copropietarios u ocupantes del condominio o edificio. El administrador deberá llevar un registro de los certificados emitidos.** | “13) Emitir, a solicitud de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, certificados de residencia respecto de ellos y de quienes habiten permanentemente en la | **“13) Emitir, a solicitud de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, certificados de residencia respecto de ellos y de quienes habiten** |

| LEGISLACIÓN VIGENTE | TEXTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS | MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO | TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO |
|---|---|---|---|
| | | unidad. | **permanentemente en la unidad.** |
| | | El administrador deberá emitir el certificado dentro del plazo de cinco días hábiles, contado desde la presentación de la solicitud y de los antecedentes necesarios para acreditar la identidad del solicitante y su calidad de copropietario, arrendatario u ocupante, previa verificación de la concordancia de tales antecedentes con el registro a que se refiere el numeral 6) del inciso quinto del artículo 9°. En el ejercicio de esta función, el administrador deberá dar estricto cumplimiento a las disposiciones de la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada. | **El administrador deberá emitir el certificado dentro del plazo de cinco días hábiles, contado desde la presentación de la solicitud y de los antecedentes necesarios para acreditar la identidad del solicitante y su calidad de copropietario, arrendatario u ocupante, previa verificación de la concordancia de tales antecedentes con el registro a que se refiere el numeral 6) del inciso quinto del artículo 9°. En el ejercicio de esta función, el administrador deberá dar estricto cumplimiento a las disposiciones de la ley N° 19.628, sobre protección de la vida privada.** |
| | | El administrador deberá llevar un registro de los certificados emitidos, con indicación del nombre del solicitante, la unidad respectiva y la fecha de emisión. | **El administrador deberá llevar un registro de los certificados emitidos, con indicación del nombre del solicitante, la unidad respectiva y la fecha de emisión.** |
| | **Se aplicarán las sanciones contempladas en el artículo 212 del Código Penal al requirente y al administrador que falten a la verdad en cuanto a los datos proporcionados para tal certificación.**”. | El que proporcionare datos falsos al administrador para la obtención del certificado de residencia a que se refiere este numeral, será sancionado con las penas del artículo 212 del Código Penal, sin perjuicio de las infracciones y demás responsabilidades legales que correspondan al administrador conforme a la presente ley. | **El que proporcionare datos falsos al administrador para la obtención del certificado de residencia a que se refiere este numeral, será sancionado con las penas del artículo 212 del Código Penal, sin perjuicio de las infracciones y demás responsabilidades legales que correspondan al administrador conforme a la presente ley.** |

| LEGISLACIÓN VIGENTE | TEXTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS | MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO | TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO |
|---|---|---|---|
| | | En caso de ausencia, impedimento o falta de designación del administrador, corresponderá al presidente del comité de administración ejercer las facultades y cumplir las obligaciones previstas en este numeral, en conformidad a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 18.<br><br>El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de una circular de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, según lo dispuesto en el artículo 97, podrá complementar la regulación precedente y elaborar un formato tipo de certificado de residencia.”.”.<br><br>**(Unanimidad (5x0), Honorables Senadores señoras Carvajal y Sepúlveda y señores Becker, Espinoza y Sanhueza).** | **En caso de ausencia, impedimento o falta de designación del administrador, corresponderá al presidente del comité de administración ejercer las facultades y cumplir las obligaciones previstas en este numeral, en conformidad a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 18.**<br><br>**El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de una circular de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, según lo dispuesto en el artículo 97, podrá complementar la regulación precedente y elaborar un formato tipo de certificado de residencia.”.** |
| 13) Las que se establezcan en el reglamento de copropiedad.<br><br>14) Las que la asamblea de copropietarios le conceda.<br><br>La función relacionada con el cuidado de los bienes de dominio común, establecida en el numeral 1) del inciso primero del presente artículo, incluye, entre otras, la mantención de las redes internas de servicios básicos y de los | | | |

| LEGISLACIÓN VIGENTE | TEXTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS | MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO | TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO |
|---|---|---|---|
| sistemas de emergencia y de extinción de incendios, así como la obligación de cerciorarse que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones. Tales obligaciones son aplicables tanto al titular del proyecto como al primer administrador que éste designe y a los que le sucedan en el cargo, conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley. Del incumplimiento de la obligación referida a las redes de telecomunicaciones se derivará acción para el propietario o arrendatario que resulte afectado por el impedimento, quien podrá demandar la inmediata eliminación del mismo.<br><br>El administrador o quien haga sus veces estará facultado para denunciar ante la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, con el objeto de que dicho organismo fiscalice el cumplimiento de la normativa vigente en materia de gas. El administrador podrá encomendar a cualquier persona o entidad autorizada por la referida Superintendencia, la verificación de las instalaciones de gas de la comunidad, para lo cual deberá notificar por escrito el valor del servicio al comité de administración, el que tendrá un plazo | | | |

| LEGISLACIÓN VIGENTE | TEXTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS | MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO | TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO |
|---|---|---|---|
| de diez días hábiles, contado desde la notificación, para aceptar lo propuesto o presentar una alternativa distinta. Si transcurrido este plazo no se pronunciare, el administrador procederá a contratar la certificación conforme a la propuesta notificada al comité de administración. Asimismo, el administrador podrá disponer, previo aviso a dicho comité, cualquier revisión relativa al gas en los bienes de dominio común o en las unidades que forman parte del condominio, cuando sea dispuesta por la autoridad competente.<br><br>El administrador o quien haga sus veces estará facultado para contratar la mantención y la certificación de los ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas y sus instalaciones, para lo cual deberá notificar al comité de administración, conforme al procedimiento establecido en el inciso precedente. | | | |
| Artículo 87.- Las infracciones a las normas que regulan la administración de condominios, especialmente las contempladas en el artículo 20 de la presente ley, referido a las funciones de los administradores y subadministradores, serán conocidas por las respectivas secretarías regionales ministeriales de vivienda y | | °°°<br><br>**Número 2, nuevo**<br><br>Introducir el siguiente número 2, nuevo: | |

| LEGISLACIÓN VIGENTE | TEXTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS | MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO | TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO |
|---|---|---|---|
| urbanismo.<br><br>Sin perjuicio de la responsabilidad civil o penal que pudiere corresponderles a los administradores, las infracciones señaladas en el inciso primero se calificarán en gravísimas, graves, menos graves o leves, conforme al siguiente detalle:<br><br>1) Son infracciones gravísimas:<br><br>a) Actuar como administrador encontrándose afectado por alguna causal de inhabilidad o habiendo perdido alguno de los requisitos habilitantes para la inscripción en el Registro Nacional.<br><br>b) Proporcionar información falsa relativa al cumplimiento de los requisitos de inscripción.<br><br>c) Aportar datos o antecedentes falsos respecto de la administración del condominio, induciendo a error o impidiendo la correcta evaluación de la gestión por parte del comité de administración o de los copropietarios.<br><br>d) Ser condenado por sentencia ejecutoriada debido a responsabilidades civiles o penales derivadas de la administración de condominios.<br><br>e) Reincidir en la comisión de alguna | | “2. Modifícase el inciso segundo del artículo 87 de la forma que sigue: | **2. Modifícase el inciso segundo del artículo 87 de la forma que sigue:** |

| LEGISLACIÓN VIGENTE | TEXTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS | MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO | TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO |
|---|---|---|---|
| infracción grave dentro de un período de tres años.<br><br>f) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 1) y 2) del artículo 20 de la presente ley y que dicho incumplimiento hubiese causado daño a la seguridad de las personas, lesiones o muerte.<br><br>g) Suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario, durante la vigencia del decreto de declaración de estado de excepción constitucional de catástrofe.<br><br>2) Son infracciones graves:<br><br>a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 1) y 2) del artículo 20 de la presente ley, sin los efectos referidos en la letra f) del numeral precedente.<br><br>b) No dar cumplimiento a la obligación contemplada en el numeral 10) del artículo 20 de la presente ley.<br><br>c) Reincidir en la comisión de alguna infracción menos grave dentro de un período de dos años.<br><br>3) Son infracciones menos graves: | | a) Reemplázase, en la letra a) del | **a) Reemplázase, en la letra a) del** |

| LEGISLACIÓN VIGENTE | TEXTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS | MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO | TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO |
|---|---|---|---|
| a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 3), 5), 7), 8) y 11) del artículo 20 de la presente ley.<br><br>b) Reincidir en la comisión de alguna infracción leve dentro de un período de dos años.<br><br>4) Son infracciones leves:<br><br>a) No dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en los numerales 4), 6), 9), 12), 13) y 14) del artículo 20 de la presente ley.<br><br>b) Todas las demás transgresiones de la presente ley que no estén indicadas en la enumeración de los numerales anteriores. | | numeral 3), la expresión “y 11)” por “, 11) y 13)”.<br><br>b) Sustitúyese, en la letra a) del numeral 4), la expresión “13) y 14)” por “14) y 15)”.”.<br><br>**(Unanimidad (5x0), Honorables Senadores señoras Carvajal y Sepúlveda y señores Becker, Espinoza y Sanhueza).**<br><br>°°° | **numeral 3), la expresión “y 11)” por “, 11) y 13)”.**<br><br>**b) Sustitúyese, en la letra a) del numeral 4), la expresión “13) y 14)” por “14) y 15)”.”.**<br><br>- - - |
| DISPOSICIONES TRANSITORIAS | 2. Incorpórase el siguiente artículo 12 transitorio:<br><br>“**Artículo 12.- Los reglamentos de copropiedad deberán adecuarse para establecer los procedimientos, requisitos, formatos y registro de los certificados de residencia conforme a lo dispuesto en el numeral 14 del** | **Número 2**<br><br>Eliminarlo.<br><br>**(Unanimidad (5x0), Honorables Senadores señoras Carvajal y Sepúlveda y señores Becker, Espinoza y Sanhueza).** | |

| LEGISLACIÓN VIGENTE | TEXTO APROBADO POR LA CÁMARA DE DIPUTADOS | MODIFICACIONES INTRODUCIDAS POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO | TEXTO APROBADO, EN GENERAL Y EN PARTICULAR, POR LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO |
|---|---|---|---|
| | **inciso primero del artículo 20, dentro del plazo de seis meses contado desde su entrada en vigencia.**”.”. | | |