

Ebook Gratis

Para administradores
de condominios

¿Qué hacer si no hay quórum
para aprobar el Reglamento
de Copropiedad?

 www.comunidadfeliz.cl

Temario

1. Introducción
2. Que debe contener el Reglamento de Copropiedad.
3. Qué pasa si no se logra el quórum para aprobar la modificación del Reglamento de Copropiedad
4. Consulta escrita
5. Aprobación de consulta escrita
6. Conclusión

Introducción

Sabemos que hoy en día, la modificación del Reglamento de Copropiedad, es una exigencia para todos los condominios y edificios del país que se encuentren acogidos al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria, sin embargo, en el proceso nos van surgiendo muchas dudas al respecto, como

¿Qué debe contener el Reglamento de Copropiedad? ¿Cuánto plazo tengo para esto? ¿Qué pasa si no cuento con el quórum que requiere la Ley para aprobar el Reglamento de Copropiedad? Entre otras.

Asimismo, es importante, regular bien el contenido de nuestro reglamento de copropiedad del condominio, debido a que es el documento que regularizará todo lo que respecta a la convivencia de nuestra comunidad, tantas las limitaciones, restricciones, sanciones y más, por lo tanto, es indispensable que esté sea conocido por todos los copropietarios del edificio o condominio para que actúen dentro de las normas que ahí se regulan y así mantener una sana convivencia dentro de la comunidad.

Por otra parte, conocemos que otro problema frecuente que surge durante la modificación del Reglamento de Copropiedad y como lo mencionamos anteriormente, es cómo hacemos la modificación si no logramos conformar el quórum para iniciar la asamblea y menos para aprobar la modificación.

Es por esto que, a continuación, te ayudamos con la información necesaria para que tengas todas las opciones para llevar a cabo este proceso, sin tener excusa para no cumplir con la obligación que nos encomienda la Ley de Copropiedad Inmobiliaria 21.442

¿Qué debe contener el Reglamento de copropiedad?

Principalmente, su contenido complementa a lo establecido en la **Ley 21.442** y de ninguna manera puede contravenir ninguna ley vigente.

Exigencias establecidas en el **art.8 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria:**

- a)** Fijar con precisión los derechos y obligaciones de los copropietarios y demás residentes.
- b)** Establecer las limitaciones que se consideren convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales en general.
- c)** Establecer las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores y las sub administraciones en que se divide y los bienes de dominio común.
- 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.
- e)** Establecer lo concerniente a la administración y conservación de los bienes de dominio común, las multas e intereses por incumplimiento de obligaciones y de las funciones de la administración.
- 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 y precisar aquellos que podrían asignarse en uso y goce exclusivo, ya sea por el propietario del condominio o posteriormente por la asamblea de copropietarios.
- 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) Resguardar, mediante las respectivas normas de convivencia y sanciones por incumplimiento, que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de estos.

k) Establecer las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y las respectivas multas o sanciones aplicables, pudiendo calificarlas según su gravedad.

l) En general, determinar su régimen administrativo.

Asimismo, se debe tener en consideración otras leyes vigentes de nuestro país, entre ellas:

- **Ley de Tenencia Responsable de Mascotas 21.020;** Recordar que esta ley se debe relacionar con la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, entendiendo que actualmente, no se puede prohibir la tenencia de mascotas de compañía dentro de la comunidad, pero si se pueden establecer limitaciones respecto al uso de los espacios comunes.

Asimismo, deben tener conocimiento de que se considera como maltrato animal y de esta manera pueden establecer dichos hechos dentro del Reglamento de Copropiedad de la comunidad, el cual, puedan ser sancionados. Además, es importante conocer cómo actuar en caso de ser testigos de maltrato animal, ya sea como administrador, comité de administración o copropietarios.

- **Ley Sobre Protección a la Vida Privada 19.628;** Dentro de los edificios y condominios, específicamente la administración de ellos, trabaja con datos personales de los copropietarios, es por esto, que deben tener presente que regula esta Ley, como por ejemplo qué pasa si utilizamos los datos personales de los copropietarios o qué sucede si comparto documentación en la cual, se indiquen datos identificables de los copropietarios ya sea, un acta de asamblea, publicación de la lista de morosos, entre otros.

- **Código del Trabajo;** En las comunidades existen plantas de trabajadores, que es integrada por conserjes, auxiliares de aseo, jardineros, mayordomos y más, por ende, deben establecer ciertas normas que regulen tanto los derechos como los deberes de aquellos trabajadores dentro del condominio.
- **Decreto 38 sobre Ruidos Molestos;** Una de las normas para una sana convivencia dentro de los condominios para mantener la tranquilidad y calidad de vida de los copropietarios es regular las horas en las que se permite generar ruidos y en qué horarios se prohíbe dichos hechos, los cuales podrán ser entendidos como ruidos molestos, sin embargo, para determinar qué hechos son estos, deben tener en consideración este decreto, además para saber qué se debe hacer en caso de estar en presencia de copropietarios que causen estos ruidos molestos, las sanciones que puedan incorporarse en el Reglamento de Copropiedad de la comunidad en esta circunstancia.
- **Ley de Medidas contra la Discriminación 20.609;** La administración de una comunidad, debe tener conocimiento no solo de leyes, sino que también deben cumplir con las aptitudes necesarias de comunicación y trato con personas, ya sean los trabajadores y copropietarios.

Es por esto, que esta Ley tiene gran importancia, hay que tener presente cuando estamos en presencia de una discriminación arbitraria, cuáles son las consecuencias de cometer dicha discriminación y asimismo, saber cuáles son las acciones legales para ello.

Asimismo, es posible que en el Reglamento de Copropiedad de una comunidad, se quiera regular los hechos de discriminación existentes en ella, señalando una sanción para dichos casos, como multas para el infractor.

¿Cuál es el plazo para modificar el Reglamento de Copropiedad?

El plazo para modificar el Reglamento de Copropiedad es de un año a contar desde la publicación del Reglamento de la Ley

¿Qué pasa si no se logra conformar el quórum que exige la Ley para la Modificación del Reglamento de Copropiedad?

La Ley 21.442 establece otra forma de abordar temas dentro de las comunidades distintas a una asamblea de copropietarios y esta es la Consulta Escrita.

¿Cómo Realizar la Consulta Escrita?

Previamente, se debe cumplir con dos requisitos:

1. El envío de antecedentes necesarios a los copropietarios mediante correo electrónico que se encuentre registrado en la administración del condominio. En este caso en particular se debe enviar copia de la Modificación del Reglamento de Copropiedad del condominio o el borrador del mismo.
2. Se debe citar a una asamblea informativa de copropietarios, la cual, no requiere cumplir con un quórum para sesionar, por lo tanto, se podrá celebrar solo con las personas que asistan a ella. En esta asamblea se debe exponer la propuesta correspondiente.

La obligación de cumplir con estos dos requisitos previos y la consulta propiamente tal, le corresponde al Comité de Administración.

En el envío de la consulta deberá especificarse la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes necesarios, citando a la sesión informativa y fijando un plazo para la remisión por escrito de la aceptación

o rechazo por parte de los copropietarios, el cual, debe ser por el mismo medio que fue enviada la consulta escrita, es decir, mediante correo electrónico o carta certificada.

El plazo para la remisión de las respuestas a esta consulta escrita, debe ser establecido por el comité de administración de la comunidad.

La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta.

En consecuencia, como en esta consulta escrita abordaremos la Modificación del Reglamento de Copropiedad de la comunidad, se debe tener como respuesta de aprobación por parte de los copropietarios de un 50% más uno de los derechos del condominio, que es el que se exige para una asamblea extraordinaria de mayoría absoluta de copropietarios.

Salvo que, dentro de la modificación del reglamento de copropiedad, se traten temas de cambio de destino de las unidades o reconstrucción o demolición del condominio, el cual, es tratado mediante una asamblea extraordinaria de mayoría reforzada, por ende, si este es el caso, deben contar con una respuesta de aprobación de la modificación del Reglamento de Copropiedad de a lo menos el 66% de los derechos del condominio.

Finalmente, si logran conformar el quórum que exige la Ley 21.442 de aceptación en las respuestas de los copropietarios, esto debe ser reducido a Escritura Pública e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces que corresponda a su comuna.

Conclusión

El Reglamento de Copropiedad es la norma más importante dentro de un condominio, por lo que, realizar un documento ajustado a la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria 21.442 y las distintas leyes que actualmente se encuentran vigente en nuestro país es de gran relevancia para lograr una sana convivencia y mantener la calidad de vida dentro la misma.

Sabemos lo difícil que es lograr conformar el quórum que nos exige la Ley para llevar a cabo una asamblea de copropietarios presencial, toda vez que, la inasistencia a las asambleas son un hecho frecuente en los edificios y condominios, sin embargo, quisimos darte una solución para aquello, esto mediante la consulta escrita y así dar cumplimiento con la obligación encomendada por la Ley 21.442.

Es por esto que, en ComunidadFeliz te apoyamos con la información necesaria para cumplir con la modificación del Reglamento de Copropiedad de tu comunidad.