Boletín N° 18.037-14

Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señoras Provoste y Órdenes, y señor Flores, que modifica la ley N° 21.442, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, con el objeto de garantizar el derecho de los copropietarios a implementar medidas de seguridad en sus unidades de dominio exclusivo.

El presente proyecto modifica la Ley N°21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, con el objeto de garantizar de manera expresa y efectiva el derecho de los copropietarios a implementar medidas de seguridad razonables en sus unidades habitacionales, particularmente aquellas destinadas a prevenir caídas, accidentes domésticos u otros riesgos para la vida y la integridad física de las personas.

La iniciativa responde a una problemática creciente en comunidades sometidas al régimen de copropiedad inmobiliaria, en las cuales decisiones de asambleas o disposiciones reglamentarias internas han impedido o sancionado la instalación de medidas básicas de seguridad, como mallas o cierres de balcones y ventanas, privilegiando consideraciones estéticas por sobre la protección de personas, especialmente niños, niñas, adolescentes, personas mayores y personas con discapacidad.

El proyecto busca restablecer un equilibrio razonable entre la legítima autonomía de las comunidades para resguardar la armonía arquitectónica y el ejercicio de derechos fundamentales, estableciendo límites claros y proporcionales al ejercicio de las facultades de la asamblea, del comité de administración y del administrador, otorgando certeza jurídica y mecanismos efectivos de resguardo a los copropietarios.

FUNDAMENTOS DEL PROYECTO

La seguridad en el hogar constituye una dimensión esencial del derecho a la vida y a la integridad física y psíquica, consagrado en la Constitución Política de la República, así como en diversos tratados internacionales ratificados por Chile y que se encuentran vigentes. La vivienda no puede transformarse en un espacio de riesgo evitable por decisiones administrativas carentes de proporcionalidad.

La experiencia reciente demuestra que, ante la ausencia de una regulación expresa en la Ley N°21.442, algunas comunidades han interpretado extensivamente sus facultades, prohibiendo o dificultando la instalación de medidas de seguridad en unidades privativas, aun cuando estas no afecten la estructura del edificio ni comprometan la seguridad colectiva. Esta situación ha generado conflictos recurrentes, judicialización innecesaria y una afectación directa a derechos fundamentales.

La legislación comparada muestra una tendencia clara a reconocer el derecho de los propietarios a realizar intervenciones razonables en sus unidades cuando estas tienen por finalidad la seguridad y la protección de personas, limitando las facultades de las comunidades a la fijación de estándares técnicos objetivos, sin que puedan imponerse prohibiciones absolutas o encubiertas.

En este contexto, el proyecto propone incorporar expresamente en la Ley N°21.442 el derecho irrenunciable de los copropietarios a implementar medidas de seguridad razonables, establecer criterios de proporcionalidad y razonabilidad, regular un procedimiento claro y oportuno de autorización, introducir el silencio administrativo positivo y tipificar como infracción la obstrucción injustificada de estas medidas.

PROYECTO DE LEY

Artículo Único: Introdúzcanse las siguientes modificaciones a la Ley N° 21.442, sobre Copropiedad Inmobiliaria:

1. Agrégase en el artículo 11 los siguientes incisos finales:

"Ningún reglamento de copropiedad, acuerdo de asamblea ni decisión del comité de administración o del administrador podrá prohibir, restringir o condicionar de manera desproporcionada la implementación de medidas de seguridad en las unidades de dominio exclusivo, cuando estas tengan por objeto proteger la vida y la integridad física de sus ocupantes. Se comprenderán dentro de dichas medidas, entre otras, el cierre de balcones, terrazas, ventanas, logias u otras instalaciones similares mediante mallas, rejas, vidrios u otros sistemas de protección análogos.

La comunidad sólo podrá establecer especificaciones técnicas razonables y objetivas referidas a materiales, colores, procedimientos de instalación y mantención, siempre que se funden en criterios de seguridad estructural o de armonía arquitectónica, sin que en ningún caso puedan constituir una prohibición directa o encubierta ni implicar costos manifiestamente desproporcionados para el copropietario."

2. Incorporase en el artículo 13 el siguiente inciso final:

"Las facultades de la asamblea de copropietarios no podrán ejercerse de manera tal que impidan, restrinjan o dificulten desproporcionadamente el derecho de los copropietarios a implementar medidas de seguridad en sus unidades, conforme a lo dispuesto en el inciso final del artículo 11 y en el artículo 24 bis de esta ley."

Agrégase el siguiente artículo 24 bis:

“Artículo 24 bis. Todo copropietario tiene el derecho irrenunciable a implementar en su unidad medidas de seguridad razonables destinadas a proteger la vida y la integridad física de sus ocupantes, especialmente cuando se trate de prevenir caídas, accidentes domésticos u otras situaciones de riesgo previsibles.

Para efectos de esta ley, se considerarán medidas de seguridad razonables aquellas que resulten idóneas para la prevención del riesgo, necesarias para la protección de las personas y proporcionales en relación con su impacto visual o material, incluyendo especialmente la instalación de mallas de seguridad, rejas, cierres de vidrio u otros sistemas análogos en balcones, terrazas, ventanas o estructuras similares.

La asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador podrán establecer especificaciones técnicas uniformes aplicables a dichas instalaciones, las que deberán ser objetivas, razonables y previamente determinadas, referidas exclusivamente a aspectos de seguridad estructural, armonía arquitectónica y procedimientos de instalación, sin afectar el ejercicio del derecho ni imponer exigencias o costos desproporcionados en relación con soluciones estándar disponibles en el mercado.

La comunidad deberá pronunciarse fundadamente sobre las solicitudes de instalación dentro del plazo de treinta días corridos contado desde su presentación. Transcurrido dicho plazo sin pronunciamiento, la solicitud se entenderá aprobada para todos los efectos legales.

Las instalaciones de seguridad ejecutadas de buena fe conforme a este artículo no podrán ser calificadas como modificaciones no autorizadas ni dar lugar a sanciones, multas u órdenes de remoción, salvo que se acredite, mediante informe técnico de profesional competente, que no cumplen con las especificaciones técnicas previamente establecidas y debidamente notificadas al copropietario.

En caso de discrepancia, el copropietario podrá recurrir ante el juez de policía local competente, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 58 de esta ley.

Artículo Primero Transitorio. Las comunidades deberán adecuar sus reglamentos de copropiedad a las disposiciones de esta ley dentro del plazo de ciento ochenta días contado desde su publicación. Mientras no se efectúe dicha adecuación, las normas de esta ley prevalecerán sobre cualquier disposición reglamentaria que les sea contraria.

Artículo Segundo Transitorio. Los copropietarios que, con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley, hayan sido sancionados, multados u obligados a remover instalaciones de seguridad,

podrán solicitar la revisión de dichas medidas ante la asamblea de copropietarios dentro del plazo de noventa días contado desde la publicación de esta ley, debiendo la asamblea pronunciarse en un plazo máximo de sesenta días.

Artículo Tercero Transitorio. Las instalaciones de seguridad existentes a la fecha de publicación de esta ley se entenderán legítimas y conformes a derecho, sin que proceda su remoción, salvo que presenten un riesgo estructural debidamente acreditado mediante informe técnico de profesional competente.