

BOLETÍN LEGAL N° 11 / 2020*

PROYECTO DE LEY QUE PERMITE CELEBRAR ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS POR MEDIOS TELEMÁTICOS O REMOTOS

Dos diputados presentaron una moción que pretende modificar la *“Ley sobre copropiedad inmobiliaria”* (Boletín N° 13.586-14) *“para habilitar, durante un estado de excepción constitucional, que las asambleas de copropietarios a que haya lugar, puedan celebrarse por medios telemáticos o remotos”*.

Más allá de si este proyecto se transforma en ley de la República, me parece que, a lo menos, permite las siguientes reflexiones:

- 1.- Llama la atención que se presente como una medida de carácter transitorio, ya que parece bastante más razonable reformar la Ley N° 19.537 con el objeto de permitir que la utilización segura de medios tecnológicos sea una alternativa permanente.
- 2.- Viene a confirmar la opinión de aquellos que estiman que la Ley N° 19.537, salvo en aquellos casos excepcionales que permite la consulta escrita, solo autoriza la celebración de asambleas de copropietarios presenciales.

Por lo demás, en la misma moción parlamentaria se expresa lo siguiente: *“En efecto, mientras se mantenga la situación sanitaria, es virtualmente imposible que tales asambleas tengan lugar, ni que se modifiquen los respectivos reglamentos de copropiedad autorizando su realización por medios electrónicos o remotos, en atención a que conforme a la normativa actual, deben ser presenciales, salvo algunas materias de orden menor establecidas en el artículo 17 de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que se pueden aprobar por consulta escrita”*. Sin embargo, este párrafo desliza algo que al tenor de las actuales disposiciones de la Ley N° 19.537 no es del todo claro: la posibilidad de modificar los reglamentos de copropiedad autorizando su celebración por medios remotos o electrónicos.

* Este boletín no constituye asesoría legal y solo tiene carácter meramente informativo. En consecuencia, nuestro estudio jurídico no será responsable por actos u omisiones de terceros basados en la información contenida en él.

Lo anterior, en todo caso, siempre deja a salvo el argumento jurídico del “estado de necesidad”, con la advertencia, eso sí, que, a diferencia de lo que ocurre en el derecho penal, en nuestro derecho civil ha tenido escasa acogida.

3.- El proyecto, no obstante referirse a aquellas asambleas de copropietarios que requieren de la asistencia de un notario, no se hace cargo de un tema bastante más complejo: el de la competencia territorial de estos ministros de fe, ya que de lo contrario podrían tener competencia nacional e, incluso, mundial. ¿Será que los grandes avances en conectividad nos están llevando a esos ámbitos de competencia?

Por otra parte, este proyecto de ley viene a poner en entredicho la actuación de aquellos notarios que han participado en asambleas de copropietarios por medios telemáticos o remotos.

En caso de requerir mayor información acerca del régimen legal de la copropiedad inmobiliaria o de otros temas jurídicos de su interés, le agradeceremos escribirnos a los correos masl@sepulvedayescudero.cl o aga@sepulvedayescudero.cl

Marco Antonio Sepúlveda Larroucau*

Abogado

www.sepulvedayescudero.cl

Santiago, 13 de julio de 2020

* Autor del libro “Administración de la Copropiedad Inmobiliaria”. Santiago, Chile: Editorial Metropolitana, 2016.