

 ComunidadFeliz

| Ebook Gratis

Asambleas Telemáticas en Condominios:

Según el Reglamento de la Ley 21.442

 www.comunidadfeliz.cl



Introducción

Las nuevas tecnologías y/o el avance tecnológico es un hecho y realidad que ha avanzado a un punto tal, de formar parte de nuestra vida cotidiana. Dicho escenario no es la excepción, al momento de aplicar lo preceptuado en la **Ley 21.442 sobre copropiedad inmobiliaria**, la que al efecto ha implementado e incorporado dentro de su cuerpo normativo, entre sus múltiples materias, **la posibilidad de realizar asambleas por medios telemáticos y/o virtuales**.

Esta novedosa implementación busca ser la respuesta a un problema que adolece en múltiples comunidades, siendo este **“La falta de quórum para constituir y/o adoptar acuerdos en la asamblea de copropietarios”**. Dicho fenómeno, impide y/o dilata múltiples procesos que deben pasar por dicho organismo, como lo suele ser:

- Las modificaciones al Reglamento de Copropiedad del Condominio.
- Las Alteraciones en los Bienes y/o Espacios Comunes.
- Las Asignaciones de algunos bienes comunes en uso y goce exclusivo.

Las razones de la falta de quórum pueden ser varias, pero sin duda, si se llegase a implementar el desarrollo de **estas asambleas, serían una eventual solución a la falta de participación dentro de las comunidades**.

Entonces acompáñanos en este ebook que contempla todo aquello que debes saber para implementar las asambleas telemáticas y/o mixtas en tu condominio.

Modalidades para desarrollar la Asamblea de Copropietarios

La asamblea de copropietarios es el organismo de la administración del condominio que, en palabras de la ley 21.442: “es el *principal órgano decisorio y de administración de un condominio*”. En ese sentido, entenderemos que la asamblea de copropietarios será el organismo que por excelencia, puede adoptar decisiones por y para la comunidad en el marco de la referida ley, según corresponda.

Teniendo en cuenta lo anterior, resulta que la asamblea de copropietarios puede conocer y resolver asuntos en 3 tipos de sesiones:

Sesiones Ordinarias	Sesiones Extraordinarias de Mayoría Absoluta	Sesiones Extraordinarias de Mayoría Reforzada
Quórum de Constitución de la asamblea: Al menos el 33% de los derechos del condominio.	Quórum de Constitución de la asamblea: Al menos el 50% + 1 de los derechos del condominio.	Quórum de Constitución de la asamblea: Al menos el 66% de los derechos del condominio.
Quórum de Aprobación de materias: Mayoría Absoluta de los derechos asistentes.	Quórum de Aprobación de materias: El 50% + 1 de los derechos del condominio.	Quórum de Aprobación de materias: El 66% de los derechos del condominio.

Para determinar las materias que puede conocer cada sesión, es importante analizar lo que dispone en profundidad el recuadro del **artículo 15 de la ley 21.442, en donde se especifica la competencia que tiene**

cada sesión sobre diferentes tipos de materias que puede conocer la asamblea de copropietarios.

Lo relevante de todo esto es que, **independientemente del tipo de sesión convocada, se podría eventualmente desarrollar en una modalidad telemática y/o mixta.** En ese mismo sentido, el referido artículo 15, en su inciso 4° nos señala lo siguiente:

En el reglamento de copropiedad se podrá acordar la participación en las asambleas de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la ley.

En este sentido **¿Que se requiere para desarrollar las asambleas telemáticas y/o mixtas?**

- a) Contemplar su regulación en el Reglamento de Copropiedad del condominio.
- b) Asegurar una participación y votación efectiva y simultánea.
- c) Cumplir con las normas y requisitos establecidos en el reglamento de la ley.

El primer requisito es indispensable, y al efecto exige a las comunidades que, previo a la implementación de las asambleas telemáticas, **modifiquen y/o ajusten sus reglamentos de copropiedad, contemplando tal posibilidad en el condominio respectivamente.**

Sobre los 2 siguientes requisitos, nos referiremos con mayor profundidad en las siguientes páginas.

¿Cuándo será posible implementar las asambleas telemáticas y/o mixtas?

Sin perjuicio de que contemplemos y/o regulemos a las asambleas telemáticas dentro de nuestros reglamentos de copropiedad, es importante hacer mención a los 2 requisitos anteriormente mencionados, cuya regulación per sé, se encuentran en él no publicado (y por tanto, no vigente aún) reglamento de la ley 21.442.

Por ende, y dado el escenario actual, las asambleas telemáticas aún siguen pendientes de aplicación, dada la no entrada en vigencia del reglamento de la ley. **Una vez se encuentre publicado el reglamento de la ley, entenderemos que la posibilidad de celebrar las asambleas bajo la modalidad telemática y/o mixta, será una realidad para los edificios y condominios.**

Requisitos y exigencias del Reglamento de la Ley 21.442

El borrador del Reglamento de la ley hace mención a las **disposiciones** que, de cumplir con todos los trámites de creación de la ley, se aplicarán respectivamente como las normas y condiciones para la realización de las asambleas bajo esta modalidad. En efecto, las asambleas telemáticas deberán cumplir con lo siguiente:

El artículo 16 establece que **se deberá asegurar la participación y votación efectiva y simultánea, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:**

1. **El presidente del comité de administración o el administrador, deberá resguardar que todos aquellos copropietarios incorporados al registro de copropietarios sean debidamente**

citados a la sesión de la asamblea mediante el envío de un correo electrónico **en que se informe el medio virtual por el cual se realizará dicha asamblea y la información necesaria para su participación.**

2. **El Comité de Administración, o el Administrador, en su caso, deberá resguardar que el medio telemático elegido permita el acceso y comunicación** expeditos, efectivos y simultáneos de los asistentes, y no limite la cantidad de asistentes, la intervención verbal o escrita de ellos, ni los dispositivos o sistemas operativos compatibles con dicho medio telemático. Asimismo, **el Comité de Administración deberá velar porque dichas condiciones se mantengan durante el desarrollo de las asambleas.**
3. En caso de asistencia por videoconferencia, videollamada u otros medios telemáticos, **será deber del Comité de Administración identificar al copropietario mediante imagen y voz simultáneamente, al momento de acreditarse la asistencia a la respectiva asamblea y de ejercer el voto.** Lo anterior será necesario para efectos de su consideración y validez, tanto en la constitución de las asambleas respectivas, como en la contabilización de los votos para la adopción de los acuerdos
4. **Las votaciones que ocurran durante las sesiones telemáticas o mixtas deberán quedar registradas en el acta,** de acuerdo a los términos dispuestos en el art. 15, incisos 9 de la ley 21.442, en donde se respalde la decisión acordada por la asamblea.
5. En el caso de realización de asambleas mixtas, entendiéndose por estas aquellas en que los asistentes participan simultáneamente de forma presencial y telemática, para aquellos asistentes que participen mediante esta segunda modalidad, se les aplicará lo señalado en los numerales anteriores del presente artículo.

6. El reglamento de copropiedad no podrá establecer requisitos ni limitaciones a la localización física de los asistentes a las asambleas telemáticas.

Comprobación de la identidad de quienes participan en la consulta escrita

El **artículo 17** en relación con el artículo 15 inciso 2° de la ley 21.442 que refiere la posibilidad de realizarse la consulta en soporte material y/o digital. Para el caso en que la respuesta del copropietario haya sido enviada en soporte digital, **dicho envío se deberá verificar a través de la casilla de correo electrónico singularizado en el respectivo Registro de Copropietarios.** En caso de que la respuesta se otorgue en soporte material, deberá ir acompañada de una **copia simple de la cédula de identidad del copropietario responsable de cada unidad.**

Establece también que **el reglamento podrá incluir otros mecanismos** que permitan acreditar fehacientemente la identidad de quienes participan en la consulta.

Conclusión

Cumpliendo con estas exigencias previas, y regulando debidamente nuestras sesiones telemáticas y/o mixtas en el reglamento de copropiedad, **podremos celebrar sin inconveniente alguno estas sesiones,** resolviendo todos aquellos inconvenientes que genera la falta de quórum en las comunidades.