

Análisis de la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria en Chile: cambios y nuevos conceptos en la regulación de condominios

El 13 de abril de 2022 se publicó en el Diario Oficial y entró en vigencia la Ley 21442, que aprueba la nueva ley sobre copropiedad inmobiliaria, reemplazando íntegramente a la antigua Ley 19537. En este documento, detallamos los principales cambios que trae la nueva legislación.

Condominios

Tipos de condominios

Se mantienen los dos tipos de condominio vigentes hasta ahora: i) Tipo A o Condominio de unidades en terreno común y, ii) Tipo B o Condominio de sitios urbanizados.

Nuevos registros

1. **Registro Nacional de Administradores de Condominios:** deberán inscribirse aquellas personas que desempeñen la actividad de administrar condominios. El administrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso, en caso de ser a título oneroso, además de la inscripción, deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Ley 21442. Adicionalmente, se consagra la posibilidad de establecer descuentos en los gastos comunes a los miembros del Comité de Administración, a modo de retribución.
2. **Registro de Condominios Habitacionales:** deberán incorporarse los condominios que incluyan unidades con destino habitacional.

Emplazamiento

Los condominios podrán emplazarse en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural, siempre y cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada previamente, conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

No podrán acogerse al régimen de copropiedad los predios rústicos o subdivididos conforme al Decreto Ley 3516 de 1980 del Ministerio de Agricultura.

Exigencias urbanas y de construcción específicas para los condominios

- El terreno en el que estuviere emplazado un condominio deberá tener un acceso directo a un bien nacional de uso público. No se permitirá el acceso a la copropiedad a través de servidumbres.
- Respecto a las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio, dicho acceso podrá ser directo o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 400 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.

- Los condominios que cuenten con más de 200 unidades habitacionales y no tengan sectores, deberán contemplar ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio (por ejemplo, accesos al espacio público, recepciones o conserjerías y/o ascensores).
- Los deslindes del condominio que enfrenten una vialidad y que contemplen uno o más tramos de cierros opacos, deberán dar cumplimiento a exigencias especiales.
- En aquellos condominios en los que no se hubiere utilizado todo el potencial edificatorio derivado de las normas del plan regulador comunal aplicable, especialmente en los condominios tipo B de sitios urbanizados, el porcentaje que le corresponderá a cada unidad respecto de dicho potencial edificatorio remanente estará determinado por la proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes.
- Los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.
- Los terrenos de dominio común y los sitios urbanizados de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo concurren las circunstancias previstas en el artículo 26 de la ley.

En los condominios tipo B, la urbanización deberá estar completamente ejecutada para que pueda otorgarse el certificado de copropiedad.

Condominios acogidos a la antigua ley de copropiedad inmobiliaria

La ley establece la obligación a las comunidades acogidas a la Ley 19.537 de ajustar sus reglamentos de copropiedad a sus nuevas disposiciones dentro del plazo de un año contado desde la fecha de publicación de la ley (13/4/2022).

Asimismo, se establece la obligación para los administradores de aprobar un curso de capacitación o bien certificar su competencia laboral dentro de un plazo de 18 meses y además formar parte del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

Secretaría ejecutiva de condominios

Se crea la Secretaría Ejecutiva de Condominios, dependiente del MINVU, cuyas funciones refieren a impartir instrucciones para la aplicación de las normas de la ley y su reglamento, la ley, mediante la dictación de circulares.

Asambleas

Medios telemáticos

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.

Se habilita al comité de administración a citar a asamblea a través de correo electrónico.

Primera asamblea

Una vez enajenado el 66% de las unidades que forman parte de un nuevo condominio, el administrador deberá convocar a la primera asamblea.

Quórum

Los quórum para la constitución y adopción de acuerdos de las asambleas de copropietarios fueron disminuidos.

Se distingue entre dos tipos de asambleas extraordinarias: (i) de mayoría absoluta y (ii) de mayoría reforzada, pudiendo discutirse en cada una de ellas, las materias que respectivamente indica el art. 15 de la ley.

Tipo de sesión	Quórum mínimo para la constitución de sesión	Quorum mínimo para la adopción de acuerdos
Ordinaria	Al menos el 33% de los derechos en el condominio.	Mayoría absoluta de los asistentes.
Extraordinaria de mayoría absoluta	Mayoría absoluta de los derechos del condominio.	Mayoría absoluta de derechos.
Extraordinaria de mayoría reforzada	Al menos el 66% de los derechos del condominio.	Mayoría reforzada de derechos equivalente al 66%.

Reglamento de copropiedad

Entrega del reglamento previo a la firma de una promesa o compraventa

El propietario del condominio deberá entregar una copia digital y material del primer reglamento de copropiedad al promitente comprador o comprador, según corresponda, previo a la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de compraventa, en su caso.

Acción de impugnación del reglamento

Serán nulas absolutamente las disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las normas legales o a las características propias del condominio.

Legitimación activa: el o los copropietarios que sufriesen un perjuicio únicamente reparable con la nulidad de las disposiciones que adolezcan de vicios.

Esta acción será competencia del juzgado de policía local correspondiente.

Empresa de telecomunicaciones

El reglamento de copropiedad no podrá contener disposiciones que impidan a las empresas de telecomunicaciones su acceso al condominio.

Uso de unidades habitacionales

El reglamento de copropiedad regulará el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, *apart-hotel* u otros análogos, resguardando que tales usos no podrán producir 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 éstos.

Mascotas

El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía, aunque podrá limitar o restringir el uso de los bienes comunes para éstos.

Inscripción de asignaciones de uso y goce exclusivo

Las asignaciones de uso y goce exclusivo que no consten en el reglamento de copropiedad y que recaigan en terrenos y bienes comunes tendrán que inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes respectivo.

Introducción de nuevos conceptos

Condominios de viviendas de interés público

Se agrega la categoría de condominios de viviendas de interés público, concepto que se define en el art. 66 de la ley.

Los gobiernos regionales, municipalidades y servicios de vivienda y urbanización podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios.

Obligación económica

Se introduce el concepto de obligación económica, entendiéndose por tal “todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros, según determine el respectivo reglamento de copropiedad”.

Los avisos de cobro de las obligaciones económicas adeudadas por los copropietarios tendrán mérito ejecutivo para su cobro.

El propietario que transfiera una unidad deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas del condominio o expresar aquellas que adeude. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará la validez del contrato.

Vigencia

La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria comienza a regir desde la fecha de su publicación derogando a la Ley 19.537, salvo algunas disposiciones que, en virtud de artículos transitorios, tendrán entrada en vigencia de manera diferida.

El Reglamento de la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria y Registro Nacional de Administradores de Condominios deberán dictarse dentro del plazo de 12 meses, contados desde la fecha de publicación de la ley.

Contacto



José Miguel Rioseco

Socio

jose.rioseco@garrigues.com



Luis Eduardo Correa

Socio

luis.correa@garrigues.com



Eduardo Tirado

Asociado principal

eduardo.tirado@garrigues.com



María Cecilia Morandé

Asociada Senior

Cecilia.morande@garrigues.com