



CIRCULAR N°: 02.

MAT.: SOBRE LOS PLAZOS SEÑALADOS EN LEY N°21.442 PARA LA DICTACIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD

SANTIAGO,

17 MAR 2023

DE : SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

En virtud de la facultad que establece el artículo 97 de la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, se emite la presente Circular con el objeto de precisar los efectos que la Ley N°21.508, que la interpreta y modifica, tiene sobre los plazos para la dictación y actualización del Reglamento de Copropiedad exigidos a los condominios o comunidades de copropietarios.

En primer término, se debe tener presente que el artículo 1° transitorio de la Ley N°21.442 dispone que *“Deberán dotarse de un reglamento de copropiedad aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de esta ley, o que, habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de la ley. Si éste no hubiese sido dictado al cabo de un año de la publicación de la presente ley, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo que deberá sancionar el reglamento de esta ley.”*.

Por su parte, el artículo 100 de la mencionada Ley N°21.442, señala que: *“Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la ley N° 19.537 se regirán por la presente ley desde su publicación, debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de un año. Los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley no quedarán sin efecto.”*.

A su vez, el artículo 6° transitorio de la Ley N°21.442 dispuso que su reglamento y el del Registro Nacional de Administradores deben dictarse dentro del plazo de doce meses contados desde la publicación de la mencionada ley, lo que a la fecha no ha ocurrido.

De esta manera, los artículos 100 y 1° transitorio de la Ley N°21.442 imponen a las comunidades de copropietarios la obligación de dictar o actualizar los reglamentos de copropiedad en el plazo de un



año de publicada la Ley, lo que, atendido que no se ha dictado su Reglamento, puede generar limitaciones en la capacidad de regular adecuadamente los diversos aspectos que deben abordarse o especificarse en dicha norma.

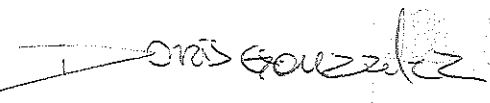
En atención a circunstancias como la señalada, es que el artículo 1° de la Ley N°21.508, establece una interpretación tendiente a conservar la vigencia de disposiciones contenidas en la Ley N°19.537, señalando lo siguiente: *“Declárase, interpretando el artículo 100 del artículo primero de la ley N°21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, que, tratándose de las materias reguladas en ésta cuya aplicación requiera, expresa o tácitamente, la dictación de reglamentos u otras normas complementarias, conservarán su eficacia las disposiciones de la ley N°19.537 hasta la publicación de dichos textos.”*

A partir de lo expuesto, es posible establecer que, conservan su eficacia las disposiciones establecidas en la Ley N°19.537 hasta la publicación del reglamento de la ley N°21.442. Por lo tanto, los plazos estipulados en el artículo 100 de la Ley como en su artículo 1° transitorio, en lo referido a la dictación y actualización de los Reglamentos de Copropiedad, exigen comprender que para su aplicación, es un requisito esencial la dictación del Reglamento de la Ley.

En consecuencia, el plazo para la dictación o actualización de Reglamentos de Copropiedad debe contarse desde la fecha de publicación del Reglamento de la Ley, en tanto posibilita efectivamente la dictación y actualización de Reglamentos de Copropiedad.

Saluda atentamente a Usted,




DORIS GONZALEZ LEMUNAO
SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO


AFB / SFB

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Gobernadores de todas las regiones
6. Sres. Delegados Regionales Presidenciales de todas las regiones
7. Sres. Jefes de División MINVU



8. Contraloría Interna MINVU
9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
10. Sres. Directores Regionales Servicio de Vivienda y Urbanización
11. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
14. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
15. Sres. Jefes de Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes de Depto. D.U. e I. SEREMIS Regionales
17. Cámara Chilena de la Construcción
18. Instituto de la Construcción
19. Colegio de Arquitectos de Chile
20. Asociación Chilena de Municipalidades
21. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
22. Sres. Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile, CGAI
23. Sres. Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile, AGACECH
24. Biblioteca MINVU
25. Mapoteca O.D.U.
26. OIRS MINVU
27. Jefe SIAC
28. Archivo O.O.U.
29. Oficina de partes Secretaria Ejecutiva de Condominios
30. Oficina de partes D.D.U.
31. Oficina de partes MINVU Ley 20.285 artículo 7, letra g.