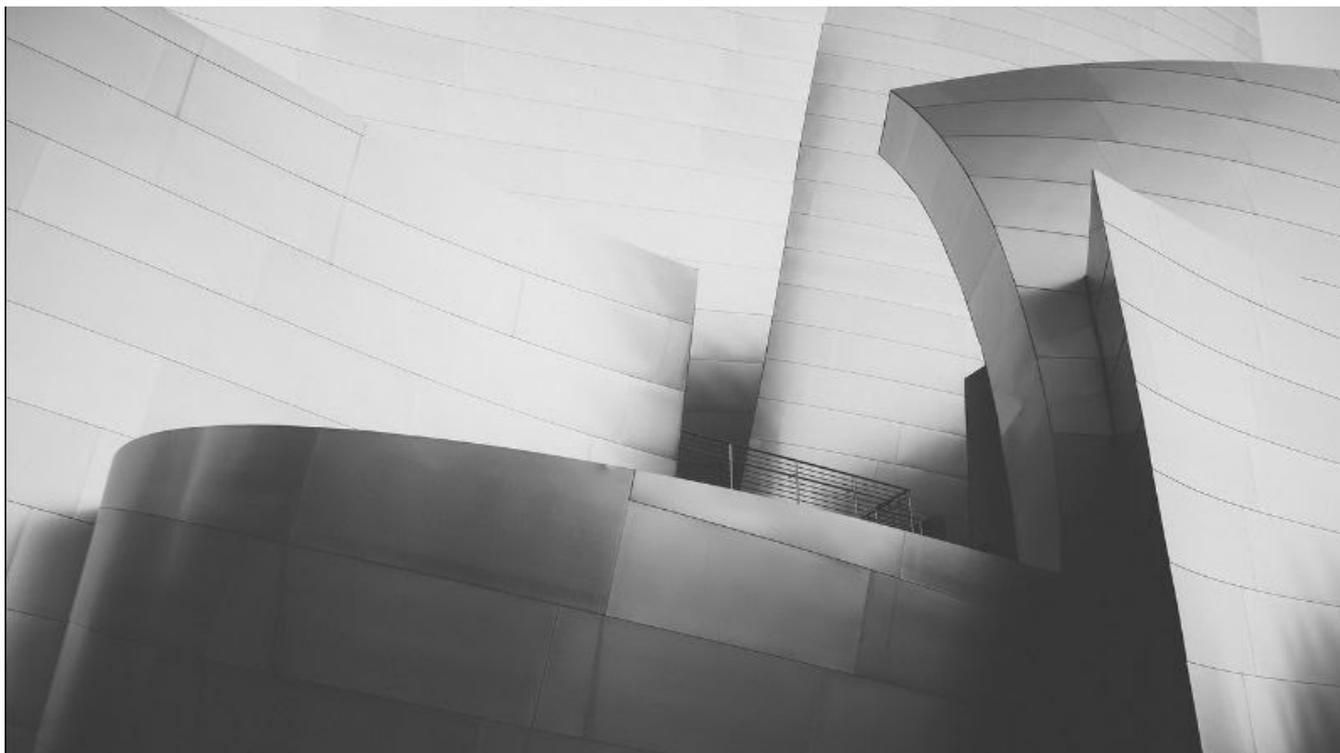


Alerta Legal: Actualidad Inmobiliaria



22 de Octubre, 2020 / Por [Teresa Fernández](#) y [Bernardita Doren](#)

La presente alerta contiene información sobre dictámenes, sentencias y proyectos de ley con efectos en temas inmobiliarios recientemente emitidos y/o que se encuentran en tramitación en el Congreso, y que son los siguientes:

i. Proyectos inmobiliarios emplazados en Áreas de Preservación Ecológica. Dictamen N° 39766 emitido por Contraloría General de la República de fecha 30 de septiembre de 2020, concluye que un proyecto inmobiliario emplazado en un área definida por el PRMS como “Área de Preservación Ecológica” (“APE”), se entiende emplazado en un área colocada bajo protección oficial, conforme la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, para efectos de su ingreso al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (“SEIA”). En su análisis, Contraloría concluye que la legislación ambiental no se encontraría restringida únicamente a la Ley N° 19.300 para efectos de determinar los actos que puedan implicar “protección oficial”, ampliándose a todas aquellas normas que por su naturaleza y alcance sean de contenido ambiental, incluyendo la normativa de los instrumentos de planificación territorial (IPT) que reconocen o definen áreas de protección de recurso de valor patrimonial cultural. Sin perjuicio de lo indicado y respecto de los proyectos inmobiliarios ya aprobados y actualmente en ejecución que se encuentren emplazados en zonas definidas como APE sin que hayan ingresado al SEIA, atendido que el SEA ya se había manifestado anteriormente a través de oficios y resoluciones que las APE definidas en IPT no corresponderían a áreas colocadas bajo protección oficial, para efectos de resguardar el principio de seguridad jurídica, no quedarán afectados por el citado Dictamen N° 39766, puesto que a la época de su aprobación no se encontraban en la obligación de ingresar al SEIA en razón de su ubicación en un APE.

ii. Subdivisión de terrenos rurales para el emplazamiento de proyectos inmobiliarios: En virtud de la sentencia de alzada de la Corte Suprema en Causa Rol N° 62.948-2020, de fecha 5 de octubre de 2020, que conoció la apelación contra sentencia dictada por Corte de Apelaciones de Panguipulli que a su vez rechazó recurso de protección interpuesto por Inversiones Panguipulli SpA en contra del Dictámen N° 203 del 15 de enero de 2020; confirmó el criterio de la Corte de

Apelaciones en el sentido que el citado Dictamen no constituye un acto ilegal ni arbitrario y que la Contraloría actuó dentro de sus atribuciones. En este sentido, se dispone que una subdivisión de terrenos rurales efectuada conforme al art. 1° DL 3.516, no puede utilizarse con el único propósito de ejecutar un proyecto inmobiliario, sin que previamente se cambie el uso del suelo. En este sentido, señala que la DOM, antes de otorgar el permiso de edificación para la construcción de viviendas asociadas a un desarrollo habitacional urbanizado que se encuentre emplazado en un área rural, deberá previamente exigir la obtención del Informe Favorable para la Construcción (IFC) emitido por el SAG y SEREMI de Vivienda, de conformidad al art. 55 de la LGUC.

Este criterio de la Contraloría no altera las circunstancias existentes para la subdivisión de terrenos rurales bajo el DL N° 3.516 ni la obtención de los permisos necesarios para las construcciones emplazadas en un área rural destinadas a viviendas del propietario, sea que el terreno provenga o no de subdivisiones bajo el DL 3.516, siempre que dichas viviendas no alteren la condición o naturaleza rural del terreno.

iii. Proyecto de ley para una nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Actualmente en tramitación, y en 2do trámite constitucional, se encuentra proyecto de ley que propone una nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que en general busca perfeccionar los procesos, fortaleciendo la administración interna y los reglamentos, buscando minimizar las causales de conflictos entre las partes. En relación a la administración de condominios, busca precisar las funciones y responsabilidad de los administradores, estableciéndose al efecto un registro que regula su actuación. Entre los aspectos más relevantes que aborda esta ley, se encuentran los siguientes:

Se incorpora la posibilidad de existencia de condominios de lotes urbanizados.

Se crea el fondo "Operación Inicial", para cubrir gastos de puesta en marcha del condominio.

Deberá consignarse en la escritura de compraventa el estado de situación de las obligaciones económicas del copropietario que transfiere una unidad, respecto del condominio.

Permite la tenencia de mascotas en todos los condominios.

Establece obligación del propietario primer vendedor de entregar copia material y digital del primer reglamento de copropiedad, al momento de la compraventa o de la promesa.

Rebaja a un 66% quorum para convocar y celebrar primera asamblea de copropietarios. Asimismo, se rebaja el quorum necesario para convocar y celebrar una asamblea extraordinaria al 10%.

Fija procedimiento de impugnación del reglamento, permitiendo al Juzgado de Policía Local proponer alternativas de solución ante el silencio de la asamblea. Asimismo, se precisan potestades de mediación para las SEREMIS, Juzgados de Policía Local y Municipios.

El administrador deberá entregar anualmente cuenta documentada de su gestión.

Establece la existencia de administradores y subadministradores a título gratuito u oneroso, obligándose para su ejercicio la inscripción en el Registro Nacional de Administradores. Se precisan además sus obligaciones y responsabilidades.

Sólo se podrá efectuar el corte de un servicio domiciliario por mora en las obligaciones económicas del condominio.

Se establece, en los casos de conjuntos de edificios colectivos, similares a condominios, que son mantenidos en arrendamiento completo o de manera mayoritaria ("condominios de un solo dueño"), la obligación del propietario de disponer de un reglamento, administrador y realizar una asamblea de residentes para informar respecto de las condiciones del conjunto.

Contactos
Para más información, por favor contactar a:
Teresa Fernández Counsel fernandez@dlapiper.cl Asociada senior bdoren@dlapiper.cl

** Ese reporte provee de información general sobre ciertas cuestiones de carácter legal o comercial en Chile, y no tiene por fin analizar en detalle las materias contenidas en éste, ni tampoco está destinado a proporcionar una asesoría legal particular sobre las mismas. Se sugiere al lector buscar asistencia legal antes de tomar una decisión relativa a las materias contenidas en el presente informe. Este informe no puede ser reproducido por cualquier medio o en parte alguna, sin el consentimiento previo de DLA Piper BAZ | NLD SpA. (c) DLA Piper BAZ | NLD SpA 2020.*