Alerta Legal: Proyecto de Ley sobre Copropiedad Inmobiliaria

07 de marzo, 2022 / Por Mauricio Halpern, Bernardita Doren *y* Martín Valenzuela

Con fecha 26 de enero de 2022, el Senado remitió al Presidente de la República, el texto ya aprobado por el Congreso Nacional del proyecto sobre la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Boletín N°11.540-14), en adelante el "Proyecto".

A continuación, resumimos algunas de las principales modificaciones que contempla el Proyecto, que introducirá importantes cambios en la conformación de condominios en el área urbana y rural:

Nueva definición del concepto de copropiedad inmobiliaria, y de las **tipologías de condominios** (A y B).
Se establece la opción del emplazamiento de **condominios en áreas rurales**, 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, en adelante "LGUC". Además, se **prohíbe** expresamente que los **predios rústicos divididos** conforme al decreto ley N°3.516 de 1980, **puedan acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria**.
Los condominios deberán tener acceso directo a un bien nacional de uso público, se elimina la opción de acceder al terreno en los que se emplacen los mismos mediante servidumbres de tránsito. Respecto de 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.
Se incorpora un nuevo título X sobre **"Exigencias Urbanas y de Construcción"**. Los nuevos condominios deberán **respetar la trama vial** que hubiere establecido el Instrumento de Planificación Territorial, en adelante "IPT", respectivo. En caso que el IPT no se hubiere adaptado a lo dispuesto en el artículo 28 quáter de la LGUC, se establecen reglas supletorias, dependiendo del tipo y/o emplazamiento del proyecto, para garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad vial del sector.
Se establece la **nulidad absoluta de las disposiciones del reglamento de copropiedad** que no se ajusten a las

normas legales y al reglamento de la ley de copropiedad, o a las características propias del condominio.
Se **modifican las quórums** mínimos para la constitución de asambleas ordinarias y extraordinarias y de mayoría reforzada, y para la adopción de acuerdos en las mismas.
Creación de un Registro Nacional de Administradores de Condominios, en el cual deberán inscribirse previamente todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de administradores de condominios, a título gratuito u oneroso.
Creación de una Secretaría Ejecutiva de Condominios, dependiente del MINVU, que impartirá instrucciones sobre la aplicación de la ley de copropiedad inmobiliaria, entre otras funciones establecidas en la misma ley.
Se establece la posibilidad de que en el reglamento de copropiedad de un condominio se acuerde la participación en las **asambleas de manera virtual**, siempre que se establezcan requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea.
Se amplían las materias que podrán acordarse mediante **consulta por escrito**.
Respecto de las **asignaciones de uso y goce exclusivo** que no consten en el reglamento de copropiedad y recaigan en terrenos y bienes comunes, se establece la **obligación de su inscripción** en el registro de hipotecas y gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces.
Se establece un **límite de 160 unidades habitacionales en condominios de viviendas sociales** desde la fecha de publicación de la Ley, con ciertas excepciones, que dependen del estado en que se encuentre el proyecto a la misma fecha.
Los reglamentos de copropiedad **no podrán prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía**, sin perjuicio de la facultad de restringir el uso de los bienes comunes del respectivo condominio por parte de dichos animales.
Se crea el **"Fondo Operación Inicial"**, para cubrir gastos de puesta en marcha del condominio.
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.
Establece **obligación del administrador de entregar anualmente cuenta documentada de su gestión.**
Los reglamentos de copropiedad de cada condominio deberán resguardan que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel y otros análogos, no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio ni afecten el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos
Se establece el corte de solo un servicio por mora en las obligaciones económicas del condominio.
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.

Para la promulgación y publicación del Proyecto, todavía está pendiente el pronunciamiento del Poder Ejecutivo, y en caso que éste último lo aprobare sin observaciones, la revisión final por parte del Tribunal Constitucional.

	Contactos Para más información, por favor contactar a: Mauricio Halpern Socio mhalpern@dlapiper.cl
	Bernardita Doren Counsel 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 Chile.*