

# Nueva ley de copropiedad: No se podrá prohibir mascotas y corte de servicios a morosos se amplía a calefacción y teléfono

El Mercurio

**Tras 25 años se dará una actualización a la normativa que regula el funcionamiento de las comunidades en Chile y donde diversas dudas nacen a las más de 6 millones de personas que viven en ellas. Aquí, abogados y plataformas de administración detallan los cambios que traerá la nueva norma, que también considerará a las parcelas de agrado de uso habitacional.**

Despachada del Congreso y lista para ser promulgada y publicada en el Diario Oficial se encuentra la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, actualización de la normativa vigente desde 1997 que rige a más de seis millones de personas que viven en comunidades –ya sea en edificios o casas– en Chile.

De acuerdo a la nueva legislación, una vez que entre en vigencia, los reglamentos de copropiedad no podrán prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía dentro de las respectivas viviendas, limitando solo el uso de espacios comunes en que estos podrán o no circular.

José Manuel Figueroa, abogado experto en copropiedad inmobiliaria y socio de Figueroa, Illanes, Huidobro y Salamanca, comenta que las limitaciones que se buscan impartir tienen el objetivo de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio. 'Especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección en las condiciones especiales de tenencia contenidas', dice.

Asimismo, el corte de suministros ante el no pago de tres o más cuotas de gastos comunes ya no solo se limitará al servicio eléctrico, como ocurre actualmente. Ahora, este podrá extenderse a la interrupción de otros servicios como telecomunicaciones (teléfono, internet y tv de pago) y calefacción, siempre y cuando se cuente con la autorización previa del comité de administración de la comunidad.

Bernardita Doren, counsel Área Inmobiliaria de DLA Piper Chile, precisa que únicamente se podrá requerir la suspensión de uno de estos tres servicios cuando la morosidad sea continua o discontinua.

Por su parte, Valeria Morillo, encargada de Contenidos de la plataforma de administración de condominios Comunidad Feliz, detalla que 'en el caso de personas electro dependientes la suspensión de servicios no podrá efectuarse en caso de mora, como tampoco si existe un decreto de estado de excepción constitucional por catástrofe vigente'.

Otra de las actualizaciones a la normativa tiene que ver con las comunidades rurales, las cuales ahora podrán acogerse a la ley de copropiedad siempre y cuando su uso sea destinado a vivienda y construcción habitacional. Sin embargo, quedarán fuera de este marco regulatorio las parcelas con destino agrícola.

Al respecto, Renato Deformes, gerente general de Copropiedad Inmobiliaria, señala que esta es una mejora necesaria, 'ya que con el alza de precios de las propiedades en la urbe, las personas comenzaron a adquirir muchas parcelas las que normalmente están ubicadas en grandes proyectos que no podían constituirse como condominios pero que en la práctica sí lo son, ya que tienen espacios comunes y con ello también está asociado un costo que debe ser asumido por todos los que habitan en él, lo que implicaba en algunos casos muchos problemas para su administración y funcionamiento, sobre todo en casos de aquellos propietarios que no deseaban aportar a la mantención y funcionamiento'.

Mario Zagal, abogado especialista en copropiedad inmobiliaria, comenta que, en la práctica, no habrá mayores problemas para los residentes después de la promulgación de la ley, ya que esta no contempla mayores restricciones para ellos. 'De cierta forma, lo que hace la ley es actualizar normas que en la práctica las comunidades, en general, ya habían implementado', dice.

### Rebajas en gastos comunes para miembros del comité

Una de las disposiciones que contempla la nueva normativa es que las comunidades podrán establecer que los miembros de comités y directivas de administración puedan acceder a una rebaja en los gastos comunes, es decir, se podrá designar un descuento de cierto porcentaje a convenir en el monto mensual que se cobra a cada vivienda, con el fin de compensar de algún modo la labor extracurricular que hacen estos copropietarios y/o residentes.

También ahora los arrendatarios podrán ser parte de dicho comité y acceder a esos beneficios. Morillo detalla que esta situación podrá darse siempre y cuando el dueño de la unidad dentro del condominio no exprese lo contrario. 'Esto representa un gran cambio, dado que, los arrendatarios son quienes viven las buenas y las malas de una comunidad, por lo que su impacto como agentes de cambio podrá apegarse más a la realidad del condominio', comenta.

Otro de los cambios en materia de relación interna de la administración tiene que ver con la simplificación en los quorums necesarios para que esta se constituya, dando la posibilidad a que los foros y reuniones puedan ser realizados de manera

telemática. Además, la nueva ley faculta a las citaciones a través de medio digitales.

El uso de las unidades habitacionales como alojamientos temporales, hospedajes turísticos y otros también deberá regularse de manera interna. 'Estas no podrán producir molestias internas que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio, ni interfieran en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de estos, como, por ejemplo, el uso de plataformas como Airbnb', dice Bernardita Doren.

Los límites máximos de velocidad dentro de los recintos será otro punto que deberá regirse en los condominios que contemplen su uso residencial. Acá, las vías interiores destinadas a circulación vehicular contarán con un límite de desplazamiento de 30 kilómetros por hora, pudiendo arriesgarse a multas por parte de la administración a todos los copropietarios que no la respeten.

- 25% de las viviendas en Chile corresponden a edificaciones acogidas a la norma de copropiedad inmobiliaria.

- 30 km/h es el límite máximo de velocidad que establecerá la legislación para los condominios residenciales.

- 1997 Desde ese año está vigente la normativa que regula actualmente los aspectos de copropiedad inmobiliaria.

- Comunidades tendrán un año para actualizar sus protocolos tras la publicación de la normativa

Según estimaciones de la industria, cerca de un 25% de las viviendas en Chile corresponden a edificaciones acogidas a la norma de copropiedad inmobiliaria, las cuales –tras la publicación de la nueva ley en el Diario Oficial– contarán con 12 meses para que sus administraciones actualicen sus protocolos y normativas acorde a los parámetros que entrarán en vigencia.

Guillermo Márquez, gerente de TI de Edifito.com, explica que todos los condominios de casas y edificios, y todas las personalidades jurídicas acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (loteos, estacionamientos, bodegas, centros comerciales, entre otros) deben actualizar los reglamentos para que se adecuen a la nueva legislación. 'Para ello tienen un plazo de un año', dice.

La creación del Registro Nacional de Administradores, a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), será otra de las instancias que se instaurarán con la nueva ley.

'Este es un gran avance, por cuanto ya es sabido que muchas personas no tienen las competencias necesarias para administrar una comunidad. Es un área que requiere cierto grado de conocimientos específicos, y mucho más importante es impedir que aquellas personas que han defraudado económicamente a las comunidades puedan seguir haciéndolo', destaca Renato Deformes, gerente general de Copropiedad Inmobiliaria.

Además, en caso de que un residente desee denunciar a la administración por negligencia, incumplimiento del Reglamento de Copropiedad o Ley de Copropiedad Inmobiliaria, podrá hacerlo siguiendo un proceso ante el Ministerio de Vivienda, para que este pueda tomar cartas en el asunto, conforme a las nuevas adecuaciones legales.

## Pie de Página

Diego Aguirre-

19/03/2022

<b>Pais:</b> Chile	<b>Fecha:</b> 19/03/2022	<b>Página(s):</b> B7	<b>Valorización:</b> 16.405.714
--------------------	--------------------------	----------------------	---------------------------------

<b>Tipo:</b> escrita	<b>Sección:</b> Economía y Negocios	<b>Centimetraje:</b> 34x27	<b>Lectoria</b> 0
----------------------	-------------------------------------	----------------------------	-------------------

**Tiraje** 0

## Pie de Imagen

- No solo los propietarios podrán ser miembros del comité de administración de las comunidades con la nueva norma de copropiedad, ya que esta también permitirá la inclusión de los arrendatarios.

# NUEVA LEY DE COPROPIEDAD: No se podrá prohibir mascotas y corte de servicios a morosos se amplía a calefacción y teléfono

Tras 25 años se dará una actualización a la normativa que regula el funcionamiento de las comunidades en Chile y donde diversas dudas nacen a las más de 6 millones de personas que viven en ellas. Acá, abogados y plataformas de administración detallan los cambios que traerá la nueva norma, que también considerará a las parcelas de agrado de uso habitacional. **Diego Aguirre**

## MI METRO CUADRADO

Despachada del Congreso y lista para ser promulgada y publicada en el Diario Oficial se encuentra la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, actualización de la normativa vigente desde 1997 que rige a más de seis millones de personas que viven en comunidades —ya sea en edificios o casas— en Chile.

De acuerdo a la nueva legislación, una vez que entre en vigencia, los reglamentos de copropiedad no podrán prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía dentro de las respectivas viviendas, limitando solo el uso de espacios comunes en que estos podrán o no circular.

José Manuel Figueroa, abogado experto en copropiedad inmobiliaria y socio de Figueras, Illanes, Haskel y Salamanca, comenta que las limitaciones que se buscan impartir tienen el objetivo de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio. "Especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección en las condiciones especiales de tenencia contenidas", dice.

Asimismo, el corte de suministros antes de no pagar tres o más cuotas de gastos comunes ya no solo se limitará al servicio eléctrico, como ocurre actualmente. Ahora, este podrá extenderse a la interrupción de otros servicios como teléfono

**25%**

de las viviendas en Chile corresponden a edificaciones acogidas a la norma de copropiedad inmobiliaria.

**30 km/h**

es el límite máximo de velocidad que establecerá la legislación para los condominios residenciales.

**1997**

Desde ese año está vigente la normativa que regula actualmente los aspectos de copropiedad inmobiliaria.

comunicaciones (teléfono, internet y tv de pago) y calefacción, siempre y cuando se encuentre en la autorización previa del comité de administración de la comunidad. Bernardita Doren, counsel Área Inmobiliaria de DLA Piper Chile, precisa que únicamente se podrá requerir la suspensión de uno de estos tres servicios cuando la morosidad sea continua o discrecional.

Por su parte, Valeria Morilla, encargada de Contenidos de la plataforma de administración de condominios Comandante Folio, detalla que "en el caso de pertenencia de otros dependientes la suspensión



Los propietarios podrán ser miembros del comité de administración de las comunidades con la nueva norma de copropiedad, ya que esta también permitirá la inclusión de los arrendatarios.

de servicios no podrá efectuarse en caso de mora, como tampoco si existe un decreto de estado de excepción constitucional por castigo o vigencia".

Otra de las actualizaciones a la normativa tiene que ver con las comunidades rurales, las cuales ahora podrán acogerse a la ley de copropiedad siempre y cuando su uso sea destinado a vivienda y construcción habitacional. Sin embargo, quedarán fuera de este marco regulatorio las parcelas con destino agrícola.

Al respecto, Renato Deformes, gerente general de Copropiedad Inmobiliaria, señala que esta es una medida necesaria, "ya que con el alza de precios de las propiedades en la urbe, las personas comienzan a adquirir muchas parcelas las que normalmente están ubicadas en grandes proyectos que no pueden constituirse como condominios pero que en la práctica sí lo son, ya que tienen espacio comunes y con ellos también está asociado un costo que debe ser asumido por todos los que

habitan en él, lo que implicaba en algunos casos muchos problemas para la administración y funcionamiento, sobre todo en casos de aquellos propietarios que no desearan aportar a la mantención y funcionamiento".

Mario Zagal, abogado especialista en copropiedad inmobiliaria, comenta que, en la práctica, no habrá mayores problemas para los residentes después de la promulgación de la ley, ya que esta no contempla mayores restricciones para ellos. "De cierta forma, lo que hace la ley es actualizar normas que en la práctica las comunidades, en general, ya habían implementado", dice.

## Reduccion en gastos comunes para MIEMBROS DEL COMITÉ

Una de las disposiciones que contempla la nueva normativa es que las comunidades podrán establecer que los miembros de comités y directivas de administración puedan acceder a una rebaja en los gastos comunes, es decir, se podrá designar un descuento de cierto porcentaje a convertirse en el monto mensual que se cobrará a cada vivienda, con el fin de compensar de algún modo la labor extrarreguladora que hacen estos copropietarios y/o residentes.

También ahora los arrendatarios podrán ser parte de dicho comité y acceder a esos beneficios. Morilla detalla que esta situación podrá darse siempre y cuando el dueño de la unidad dentro del con-

dominio no exprese lo contrario. "Esto representa un gran cambio, dado que, los arrendatarios son quienes viven las buenas y las malas de una comunidad, por lo que su impacto como agentes de cambio podrá agensarse más a la realidad del condominio", comenta.

Otro de los cambios en materia de relación interna de la administración tiene que ver con la simplificación en los acuerdos necesarios para que esta se constituya, dando la posibilidad a que los foros y reuniones puedan ser realizados de manera telemática. Además, la nueva ley facilita a las citaciones a través de medios digitales.

El uso de las unidades habitacionales como alojamientos temporales, hospedajes turísticos y otros también deberá regularse de manera interna. "Estas no podrán producir molestias internas que afecten la calidad de vida de los habitantes permanentes del condominio, ni interferir en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de estos, como, por ejemplo, el uso de plataformas como Airbnb", dice Bernardita Doren.

Los límites máximos de velocidad dentro de los recintos será otro punto que deberá registrarse en los condominios que contemplan su uso residencial. Así, las vías interiores destinadas a circulación vehicular contarán con un límite de desplazamiento de 30 kilómetros por hora, pudiendo arreglarse a multas por parte de la administración a todos los propietarios, que no la respeten.

## Comunidades tendrán un año PARA ACTUALIZAR SUS PROTOCOLOS tras la publicación de la normativa

Según estimaciones de la industria, cerca de un 25% de las viviendas en Chile corresponden a edificaciones acogidas a la norma de copropiedad inmobiliaria, las cuales —tras la publicación de la nueva ley en el Diario Oficial— contarán con 12 meses para que sus administraciones actualicen sus protocolos y normativas acorde a los parámetros que entrarán en vigencia.

Guillermo Márquez, gerente de TI de Edificio.com, explica que todos los condominios de casas y edificios, y todas las personalidades jurídicas acogidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (fotoes, estacionamientos, bovedas, centros comerciales, entre otros) deben actualizar los reglamentos para que se adecúen a la nueva legislación. "Para ello tienen un plazo de un año", dice.

La creación del Registro Nacional de Administradores, a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MvU), será otra de las instancias que se instaurarán con la nueva ley. "Este es un gran avance, por cuanto ya se sabía que muchas personas no tienen las competencias necesarias para administrar una comunidad. Es un área que requiere cierto grado de conocimientos específicos, y mucho más importante es impedir que aquellas personas que han defraudado económicamente a las comunidades puedan seguir haciéndolo", destaca Renato

Deformes, gerente general de Copropiedad Inmobiliaria. Además, en caso de que un residente desee denunciar a la administración por negligencia, incumplimiento del Reglamento de Copropiedad o la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, podrá hacerlo siguiendo un proceso ante el Ministerio de Vivienda, para que este pueda tomar cartas en el asunto, conforme a las nuevas adopciones legales.

**CRUCIAL**  
La Asociación General Territorial de Fiumes A.S. está a su socio a un acuerdo estatutario o estatuto el 21 de Marzo del 2022, a las 10:00 en presencia de la Asociación (Indo Presidente) Equarín los Artículos 170, 180 y 181. Por favor a través del correo electrónico o presencialmente en la oficina.

**ULTIMOS 2 DEPARTAMENTOS EN VENTA**  
LA FLOREDA - PAGOS DEL METRO  
1 Y 2 DORMITORIOS  
CONTACTO 9 8769 2380

info: yvescobar@artequin.cl  
(+569) 3344 4571 - 2 6882 1195  
www.artequin.cl

Desde abril de 2022  
**CUMPLEAÑOS FELIZ EN MUSEO ARTEQUIN**

Celebra de una manera diferente en un espacio lleno de arte, colores y creatividad.

¡El mejor lugar para tu fiesta de cumpleaños!

CUANDO/  
Sábado y Domingo

HORARIO/  
De 11:50 a 13:30 o de 15:00 a 17:30 hrs.

DONDE/  
Av. Portales 3530, Estación Central (Metro Quinta Normal)

**ARTEL** **GIOTTO**

**STGO** **cmcp** **EL MERCURIO** **enel**

**Doni Polera**  
MUEBLES FABRICACIÓN PROPIA  
MANTENIMIENTO DE MUEBLES  
TEL: 22517250 - 99848441  
www.donipolera.cl

**AGUA CRUZIT**  
www.cruzit.net  
POZOS PROFUNDOS  
BOMBAS  
FONO 232735300

**Gran Remate Judicial**  
30 marzo de 2022, 13:00 horas  
Inmueble Los Boldos N° 565, Lampa  
Fojas 46.425 N° 66.754 año 2.017  
Mínimo \$708.995.814  
Se basa en el Informe RI-C-17-2.019 Juzgado de Letras de Colina, Coahuila Laboral y Previdencial.

**MONTE S.A.**  
JUNTA ORDINARIA DE ACCIONISTAS  
Por acuerdo del Directorio de la Sociedad Montes S.A se cita a Junta Ordinaria de Accionistas a celebrarse el día 04 de Abril del 2022, a las 13:30 horas, en las oficinas de la Sociedad, Av. Del Valle 945 oficina 8011, Huachubambilla, con el objeto de tratar la aprobación de la memoria y balance de la compañía del ejercicio correspondiente al año 2021, y otras materias propias de Junta Ordinaria de Accionistas.  
Tendrán derecho a participar en la junta, los accionistas inscritos en el registro con 5 días hábiles de anticipación a la junta.  
EL GERENTE GENERAL,  
Santiago, marzo 2022

**The Farms Chile Company**  
Desde 1989

UF 195.121. Palena-Hualahue. Agro conservación. 25.640 Hás.  
UF 160.000. Porvenir. Estancia. Casas, galpones. 5.565 Hás.  
UF 150.000. Litaraes. Certificado. Frutales, Casa patral. 150 Hás.  
UF 104.895. Isla de Maipo. 65 Hás. viñas, 5 Nogales, riego. 75 Hás.  
UF 100.000. San Carlos-Ninhue. Plano, lomaje suave. 950 Hás.  
UF 67.340. Colbún. Precorillerano, bosque nativo. 7.900 Hás.  
UF 61.278. Molina. Frutales, der de agua, pozos inscrito. 42 Hás.  
UF 60.400. Osorno. Ideal proy. inmobiliario o agrícola. 150 Hás.  
UF 42.857. Futrono - Malhue. 280 mts orilla lago Malhue. 10 Hás.  
UF 41.522. Coburgua. 600 mts. orilla lago, playa, bosque. 75 Hás.  
UF 38.225. Malhue. Orilla lago, apto proy. turístico-inmob. 10 Hás.  
UF 32.270. Reñón. Apto. frutales, est. aprox. 800 ls. 80 Hás.  
UF 31.000. Valdivia. C. Aeropuerto, apto proy. inmobiliario. 32 Hás.  
UF 28.500. Paine-Champa. Subd. aprobada 5.000 m2. 5 Hás.  
UF 27.250. Paine. Riego. Der. agua, 7 Hás. Nogales. 8 Hás.  
UF 21.010. La Unión. 1.000 mts. ribera Río Bueno, bosque 39 Hás.  
UF 19.000. La Ligua-Longotoma. 1.500 pallos, casa, pisc. 8,5 Hás.  
UF 16.790. Paillico. Cam. Lago Pangu. Aptud. inmobiliaria. 36 Hás.  
UF 14.500. Cauquenes. Plano, buen acceso, der. agua. 42,75 Hás.

**TASACIONES DE CAMPOS**  
+569 92972446 • +569 96455330

**PODER JUDICIAL**  
Al servicio de todos los personas

**CORTE SUPREMA EDICTO**

Corte Suprema llama a concurso público de antecedentes, por el término de quince días corridos, contados desde su publicación en el Diario Oficial, para proveer el cargo de PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA LIBRE COMPETENCIA, en la vacante que se produce a partir del 12 de mayo del actual, por cese de funciones de don Enrique Vergara Vial, por término del periodo de su nombramiento.

Los interesados que reúnan las condiciones exigidas por el Decreto Ley N° 211, deberán oponerse al concurso dentro del plazo indicado y en la forma que determino el Auto Acordado N° 120-2001, de fecha 26 de diciembre del 2001, publicado en Diario Oficial el 13 de enero del año 2004, debiendo presentar ante esta tribuna, su oposición, a los siguientes correos electrónicos: plander@pjpd.cl y clopez@pjpd.cl.

**JORGE EDUARDO SÁEZ MARTÍN SECRETARIO**