

Proyecto de ley, iniciado en moción de los Honorables Senadores señor Sandoval, señoras Gatica y Pascual y señores Espinoza y Kusanovic, que modifica la ley N° 21.442, Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, con el objeto de interpretar su artículo 100 e introducir otras enmiendas.

I. Antecedentes

El 13 de abril de 2022, se publicó en el Diario Oficial la ley N° 21.442, Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la normativa que fue producto de un extenso análisis por parte del Congreso Nacional surge como consecuencia de la necesidad de regular en forma más adecuada la vida en comunidad, teniendo en consideración que cerca de un 70% de la población urbana vive en regímenes de copropiedad, por lo que resultaba indispensable contar con una regulación más moderna y flexible, que permita solucionar ágil, efectiva y oportunamente los problemas frecuentes que se plantean en este régimen de propiedad, en especial en relación a la convivencia y administración de los condominios.

En ese sentido, la nueva ley introduce reformas significativas e innovaciones tendientes a perfeccionar la regulación de la materia y a adecuarla a la realidad actual de los condominios; no obstante, la nueva ley presenta algunas inconsistencias que es necesario corregir a través de una nueva iniciativa legal.

II. Ideas Matrices

El presente proyecto de ley tiene como objetivo por una parte interpretar el artículo 100 de la ley 21.442, publicada en el Diario Oficial el 13 de abril de 2022, fecha desde la cual se habría interpretado que entraba en vigencia, lo que no fue el espíritu del legislador dado que supeditó la eficacia de varias de sus disposiciones a la dictación de su reglamento y por otro lado pretende perfeccionar algunas de sus disposiciones, para facilitar la aplicación de la referida normativa.

III. Fundamentos

1.- La redacción del artículo 100 de la ley 21.442, al derogar la ley 19.537, anterior ley de copropiedad inmobiliaria da a entender que la nueva ley entraría in actum, a pesar de que ello no era lo esperado por el legislador que incluso estableció varias normas transitorias, ello hace indispensable interpretar de manera adecuada dicha disposición.

Plantear la aplicación “in actum” es imposible para los proyectos que se encuentran en desarrollo y que obtuvieron sus permisos con anterioridad a esta nueva ley , dado que esta última incorpora nuevas exigencias urbanas y de construcción de los condominios, entre las que se encuentran, por ejemplo, que el terreno donde se emplace un condominio tenga acceso directo a un bien nacional de uso público; que las unidades que contemple un condominio tengan acceso directo o por medio de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda de 400 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso del condominio; que los deslindes de los condominios que contemplen uno o más tramos de cierros opacos y que enfrenten una vialidad, den cumplimiento a determinadas exigencias especiales; es por este motivo que debe clarificarse el sentido y alcance del artículo 100 de la ley 21.442.

2.- En cuanto a las normas de la ley 21.442 que se perfeccionan corresponde señalar que el artículo 6° establece que se pueden celebrar convenios de pagos con los copropietarios que se encuentren morosos de 3 o más cuotas de sus obligaciones económicas, pudiendo otorgarse hasta 12 cuotas para su pago, el monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior al 30% del monto adeudado; las exigencias pueden hacer inviable la celebración de dichos convenios y lo que le interesa a la copropiedad es obtener el pago correspondiente por lo que se propone flexibilizar dicha norma.

3.-Respecto del primer reglamento de copropiedad regulado por el artículo 9° se produce una contradicción porque se exige que el primer reglamento contenga todas las menciones que señala el artículo 8° cuya letra c) dispone “c) Establecer que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores y las subadministraciones en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 49, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo conservador de bienes raíces.”, lo que es imposible de cumplir porque el reglamento es anterior a la fecha en que se aprueban e inscriben los planos; en razón de ello se propone

modificar el artículo 8° letra c) exceptuando al primer reglamento de copropiedad de la exigencia de inscribir los planos en dicha oportunidad.

4.- En relación al artículo 15 se estima que la alteración a los bienes comunes como por ejemplo la reparación de techumbres o fachadas que van en directo beneficio de la copropiedad debieran ser acordadas por la mayoría absoluta de los copropietarios y no por una mayoría reforzada, por eso se propone trasladar dichas obras al numeral 2 del cuadro contenido en el artículo 15, incorporándolo como nuevo literal h), efectuando los ajustes correspondientes en los literales g) y h) del numeral 3 del cuadro contenido en el artículo 15.

5.- En cuanto al Comité de Administración el artículo 17 señala que éste estará integrado por un número impar de miembros y se establece que deberá ser un mínimo de tres, pero no se establece un máximo lo que genera problemas para la aplicación de dicha norma por lo que se propone fijar como máximo cinco integrantes.

6.- Finalmente, en relación al artículo 66 se propone agregar expresamente que a los condominios de interés público se ejecutarán conforme a las condiciones establecidas por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, del artículo 3° del D.F.L. N° 2 de 1959.

PROYECTO DE LEY

“Artículo primero. - Declárase, interpretando el artículo 100 de la ley N° 21.442, que, tratándose de las materias reguladas en ésta que requieran, expresa o tácitamente, la dictación del reglamento de la ley contemplado en su artículo sexto transitorio, conservarán su eficacia las disposiciones de la ley N° 19.537, hasta la publicación de dicho texto.”

Artículo segundo. - **Modifícase la ley 21.442 en el siguiente sentido:**

1.- Modifícase el inciso cuarto del artículo 6 de la ley 21.442 en el siguiente sentido:

“El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de sus obligaciones económicas, pudiendo concederse cuotas con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto de la primera cuota deberá pagarse al momento de la suscripción del convenio, desde ese

momento y mientras cumpla con los términos convenidos y sus otras obligaciones económicas, dicho propietario será considerado como copropietario hábil para los efectos de esta ley. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.”.

2.- Para incorporar al final de la letra c) del artículo 8° a continuación del punto final que pasa a ser seguido lo siguiente:

“Tratándose del primer reglamento de copropiedad, el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuarán con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante una anotación al margen de esa inscripción.”

3.- Incorporase como nueva letra h) al Cuadro contenido en el Artículo 15, en su columna “Materias que pueden tratarse en la sesión”, Tipo de sesión “1) Extraordinaria de mayoría absoluta”:

“h) Alteraciones a los bienes comunes.”.

4.- Sustitúyase las letras g) y h) del Cuadro contenido en el Artículo 15, en su columna “Materias que pueden tratarse en la sesión”, Tipo de sesión “1) Extraordinaria de mayoría reforzada”, por las siguientes:

“g) Obras de ampliaciones del condominio, ampliaciones o alteraciones de sus unidades.”.

“h) Construcciones en los bienes comunes y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.

5.-Modificase el inciso tercero del artículo 15 de la ley 21.442

La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la

consulta. Cuando se trate de las materias referidas en la letra a) del numeral 2) y en el numeral 3) del cuadro precedente, el acuerdo deberá reducirse a escritura pública.

6.- Para modificar el artículo 17:

“Artículo 17.- La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres y con un máximo de cinco. Con todo, no será necesaria la designación del comité si el número de copropietarios fuere inferior a tres. Mientras se proceda al nombramiento del comité de administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo 2288 del Código Civil.”.

7.-Para agregar el siguiente inciso final en el artículo 66:

“Los condominios de viviendas de interés público se ejecutarán conforme a las condiciones establecidas por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, del artículo 3° del D.F.L. N° 2 de 1959.

Proyecto de ley	
Ley 21.442 vigente	Propuesta de modificación
<p>Artículo 100.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5° transitorio de la presente ley.</p>	<p>“Artículo primero. - Declárase, interpretando el artículo 100 de la ley N° 21.442, que, tratándose de las materias reguladas en ésta que requieran, expresa o tácitamente, la dictación del reglamento de la ley contemplado en su artículo sexto transitorio, conservarán su eficacia las disposiciones de la ley N° 19.537, hasta la publicación de dicho texto.”.</p>
<p>Inciso cuarto del artículo 6 de la ley 21.442</p> <p>El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo concederse hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior a un 30% del total de la deuda, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir</p>	<p>Artículo segundo.- Modificase a ley 21.442 en el siguiente sentido:</p> <p>1.- Modificase el inciso cuarto del artículo 6 de la ley 21.442 en el siguiente sentido: “El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de sus obligaciones económicas, pudiendo concederse cuotas con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto de la primera cuota deberá pagarse al momento de la suscripción del convenio, desde ese momento y mientras cumpla con los términos convenidos y sus otras obligaciones económicas, dicho</p>

<p>el acuerdo del comité de administración.</p>	<p>propietario será considerado como copropietario hábil para los efectos de esta ley. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.”.</p>
<p>Artículo 8° letra c) Establecer que las unidades que integran el condominio, como asimismo los sectores y las subadministraciones en que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 49, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo conservador de bienes raíces.</p>	<p>Para incorporar al final de la letra c) del artículo 8° a continuación del punto final que pasa a ser seguido lo siguiente:</p> <p>“Tratándose del primer reglamento de copropiedad, el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuarán con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante una anotación al margen de esa inscripción.”.</p>
<p>Cuadro Artículo 15, columna “Materias que pueden tratarse en la sesión”, Tipo de sesión “2) Extraordinaria de mayoría absoluta”</p>	<p>3.- Incorporase como nueva letra h) al Cuadro contenido en el Artículo 15, en su columna “Materias que pueden tratarse en la sesión”, Tipo de sesión “1) Extraordinaria de mayoría absoluta”:</p> <p>“h) Alteraciones a los bienes comunes.”:</p>
<p>Cuadro Artículo 15, columna “Materias que pueden tratarse en la sesión”, Tipo</p>	<p>4.- Sustitúyase las letras g) y h) del Cuadro contenido en el Artículo 15, en su columna “Materias que pueden tratarse en</p>

<p>de sesión “2) Extraordinaria de mayoría reforzada”</p> <p>g) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.</p> <p>h) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.</p>	<p>la sesión”, Tipo de sesión “1) Extraordinaria de mayoría reforzada”, por las siguientes:</p> <p>“g) Obras de ampliaciones del condominio, ampliaciones o alteraciones de sus unidades.</p> <p>h) Construcciones en los bienes comunes y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.</p>
<p>inciso tercero del artículo 15 de la ley 21.442</p> <p>La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta, <u>conforme a las normas que establezca el reglamento de esta ley.</u> Cuando se trate de las materias referidas en la letra a) del numeral 2) y en el numeral 3) del cuadro precedente, la adopción del acuerdo mediante este</p>	<p>5.-Modificase el inciso tercero del artículo 15 de la ley 21.442</p> <p>“La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta. Cuando se trate de las materias referidas en la letra a) del numeral 2) y en el numeral 3) del cuadro precedente, el acuerdo deberá reducirse a escritura pública.”.</p>

<p>mecanismo deberá ser certificada por un notario.</p>	
<p>Artículo 17.- La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres. Con todo, no será necesaria la designación del comité si el número de copropietarios fuere inferior a dicha cifra. Mientras se proceda al nombramiento del comité de administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo 2288 del Código Civil.</p>	<p>6.-Para modificar el artículo 17:</p> <p>“Artículo 17.- La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres y con un máximo de cinco. Con todo, no será necesaria la designación del comité si el número de copropietarios fuere inferior a tres. Mientras se proceda al nombramiento del comité de administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo 2288 del Código Civil.”.</p>
<p>Artículo 66.- Para los efectos de este Título, se considerarán condominios de viviendas de interés público, los siguientes: 1) Aquellos conjuntos habitacionales en régimen de copropiedad inmobiliaria, constituidos</p>	<p>7. Para agregar el siguiente inciso final en el artículo 66:</p> <p>“Los condominios de viviendas de interés público se ejecutarán conforme a las condiciones establecidas por el</p>

<p>por viviendas económicas que, total o parcialmente, hayan contado para su construcción con financiamiento otorgado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o alternativamente, que sean objeto de atención para dicho ministerio mediante iniciativas de acceso a la vivienda, tales como arriendo, integración social o viviendas tuteladas. 2) Los condominios de viviendas sociales, correspondientes a aquellos constituidos mayoritariamente por viviendas económicas cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el decreto ley N° 2.552, de 1979, o cuyo financiamiento de construcción proviniere del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de los decretos supremos N° 155, de 2001; N° 174, de 2006, y N° 49, de 2012, todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o de los que los reemplazaren. También se considerarán como condominios de viviendas sociales, para todos los efectos, los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley, calificadas como viviendas sociales de acuerdo con los decretos leyes N° 1.088, de 1975, y N° 2.552, de 1979, y los</p>	<p>Reglamento Especial de Viviendas Económicas, del artículo 3° del D.F.L. N° 2 de 1959.”.</p>
---	--

construidos por los servicios de vivienda y urbanización y sus antecesores legales, directamente o a través de los planes o programas señalados anteriormente, cuando dentro de sus deslindes existan bienes de dominio común.	
--	--