

Proyecto de ley, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señora Pascual, y señores Quintana y Sandoval, que interpreta el artículo 1° transitorio de la ley N° 21.442, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

I. ANTECEDENTES

El 13 de abril de 2022, se publicó en el Diario Oficial la Ley N°21.442, Aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Esta normativa surgió como respuesta a la necesidad contar con una regulación más moderna y flexible, que permitiera solucionar de manera oportuna los diversos conflictos vinculados con la convivencia y administración de inmuebles que con frecuencia se producen en las comunidades acogidas a este régimen de propiedad.

La nueva ley estableció 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 una inconsistencia que es necesario corregir a través de una nueva iniciativa legal, para que, en definitiva, pueda entrar en vigencia con plenitud.

II. IDEAS MATRICES

El presente proyecto de ley tiene como objeto interpretar el artículo primero transitorio de la ley N°21.442, publicada en el Diario Oficial el 13 de abril de 2022, en el sentido de precisar el sentido y alcance de dicha norma, para efectos de aclarar que el reglamento tipo a que refiere dicho artículo primero, corresponde a un instrumento flexible y modificable de acuerdo a los requerimientos que reclame el conocimiento técnico, y que, por tanto, no exige el trámite de consulta pública que regula el artículo sexto transitorio, toda vez que la pretensión del legislador correspondió a circunscribir este trámite administrativo exclusivamente al reglamento de la ley y al del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

III. FUNDAMENTOS

La ley N°21.442, en su artículo primero transitorio regula el establecimiento de un reglamento de copropiedad para determinados condominios en los siguientes términos:

“Artículo 1º.- 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.

A su turno, el artículo sexto transitorio de la mencionada ley refiere al plazo de dictación de dos reglamentos, correspondientes al de la propia ley y el del Registro Nacional de Administradores, de la manera siguiente:

“Artículo 6º.- El reglamento de la ley y el del Registro Nacional de Administradores de Condominios deberán dictarse dentro del plazo de doce meses, contado desde la publicación de la presente ley y deberán ser sometidos a consulta pública, por un plazo no inferior a treinta días. ”

La redacción del artículo primero transitorio previamente transcrito permite interpretar que el reglamento tipo allí referido, al ser sancionado por el reglamento de la ley de copropiedad inmobiliaria, forma parte de ese reglamento, razón por la cual se ha estimado que debiera ser sometido a la consulta pública a que se refiere el artículo sexto transitorio.

Esta interpretación no fue comprendida de tal manera por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, organismo público que aprobó el referido reglamento tipo por Resolución Exenta N° 721 (V. y U), de 2023, que se publicó en el Diario Oficial del 12 de abril 2023, sin someterlo a consulta pública por estimar que no corresponde dicho trámite.

En este orden de ideas, cabe señalar que la reforma legal pretendió facilitar y hacer expeditos las modificaciones que a futuro fuere necesario introducir en el reglamento tipo de los inmuebles en copropiedad, por lo cual interpretar las normas de la manera como se ha expuesto, generará el efecto contrario.

PROYECTO DE LEY

"Artículo Único. - Declárase, interpretando el artículo primero transitorio de la ley N°21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, en el sentido que el reglamento tipo a que alude, no requiere de la consulta pública establecida en el artículo sexto transitorio, ni de ser sancionado por el reglamento de esta ley.”.