

# Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Verónica de la Paz Mellado



Biblioteca del Congreso  
Nacional de Chile / BCN

# Regulación de la Copropiedad Inmobiliaria

Aspectos a abordar:

- Legislación nacional
- Legislación comparada

Ámbitos de análisis: (Seminario 2016)

- Integración urbana y social;
- Gobernanza interna;
- Institucionalidad

# Legislación Nacional

Ley General de Urbanismo y Construcción	Ordenanza General de Urbanismo y Construcción	Otras leyes y normas relacionadas		Ley de Copropiedad	Reglamento		
DFL N° 458 de abril de 1976 (MINVU) Nueva Ley de Urbanismo y Construcción	DS N° 47 de 1992. MINVU OGUC	Decreto N° 1101 de 18 de Julio de 1960 Texto definitivo del DFL N° 2 de 1959 sobre Plan Habitacional	DS N° 168 de 1984 MINVU Reglamento Especial de Viviendas Económicas	Ley N° 19.537 de Copropiedad de 16 de diciembre de 1997.	Decreto N° 46 de 17 de junio de 1998 Reglamento Ley N° 19.537		
	Decreto N° 1171 de 1977 (MINVU) reemplaza Título OGUC y nuevo texto de reglamento Ley 6.071			DS N° 880 de 1963. Ministerio de Obras Públicas y Vías de Comunicación. Fija el texto definitivo del DFL N° 224 de 1953 y de la Ley 6.071	Decreto N° 1171 de 1977 (MINVU) reemplaza Título OGUC y nuevo texto de reglamento Ley 6.071	Decreto N° 695 (MINVU) de 22 de diciembre de 1971 Nuevo texto del reglamento sobre comunidades de copropietarios de edificios	
					Decreto N° 83 de 1982 (MOP) Texto definitivo del reglamento especial de viviendas económicas a que se refiere el artículo N° 1 del DFL N° 2	DS N° 748 de 1969 Reglamento sobre comunidades de edificios	
	DS N° 880 de 1963. Ministerio de Obras Públicas y Vías de Comunicación. Fija el texto definitivo del DFL N° 224 de 1953 y de la Ley N° 6.071				DFL N° 2 de 1959 Plan Habitacional	Decreto N° 63 de 1960 (MOP) Reglamenta artículos 77 y 89 de DFL N° 2	Decreto N° 1514 de 1965 Reglamento de venta por piso o departamentos de la Corporación de la Vivienda
	DFL N° 224 de 1953 Ministerio de Hacienda Fija texto de la Ley General de Construcciones y Urbanización				DS N° 884 de 1949 Reemplaza Ordenanza General de Construcción	Decreto N° 1608 de 1959 (MOP) Reglamenta DFL N° 2 de 1959	Decreto N° 4621 de 1937 (Min. Justicia) Reglamento Ley 6.071 sobre pisos y departamentos
DFL N° 345 de 20 de mayo de 1931 de Ministerio del Interior. Ley General de Construcciones y Urbanización	DFL N° 345 de 1931 aprueba Ley y Ordenanza General sobre construcciones y urbanización			Ley N° 6.071 de 16 de agosto de 1937			

# Observaciones sobre la regulación nacional

## 1. Ley de Urbanismo y Construcción:

**DFL 345 de 1931:** Establece la potestad de los municipios, mediante ordenanzas locales de determinar las características de los barrios, así como la disposición de determinados equipamientos.

### **DFL 224 de 1953 al DS 880 de 1963:**

Potestad del municipio para establecer limitaciones especiales de dimensionamiento, superficie, altura, volumen, número de pisos, alineamiento, y agrupación de los edificios.

Ordenanza de 1949 exige además de los planos memoria explicativa del proyecto. Programa mínimo de una vivienda. Superficies de patio.

**DFL 458 de 1976:** Remite las potestades a los instrumentos de planificación. Mecanismos de renovación urbana (zona de remodelación (aumento de los impuestos); zonas de construcción obligatoria; saneamiento de poblaciones como herramientas hasta hoy.

## 2. Plan Habitacional DFL 2 de 1959

reglamentos: características de las unidades (como superficie y programa asociado a un número de habitantes); y del conjunto: materialidad diseño, superficie, espacios comunes, espacios individuales superficies tanto para loteos como para edificios.

# Leyes de Copropiedad

Ley 6071/DS N° 880 de 1963.	
Disposiciones generales	Definición de la copropiedad
	Definición de bienes comunes
	Proporcionalidad de los derechos
	Obligatoriedad de los gastos comunes
	Uso y goce de los bienes comunes
	Normas de uso de las unidades
	Figura del Juez para sancionar incumplimientos
	Libertad para gravar o hipotecar.
Administración	Reglamento de Copropiedad opcional y requiere unanimidad. Objetivo : precisar derechos, obligaciones, limitaciones y proveer buen régimen interno.
	Normas generales en ausencia de reglamento
	Administrador y funciones, de elección anual y reelegible.
	Elección y remoción con quorum de 2/3 del valor del condominio
	Asambleas, convocatorias, acuerdos con quorums de 2/3 del valor del condominio. Facultades del juez para designar un administrador, y para adoptar medidas consecuentes a resolver situaciones sin acuerdos.
Destrucción total o parcial del edificios y los seguros	Normas en caso de daño del edificio
	Obligatoriedad del seguro de incendio
	Financiamiento de los seguros como gasto común
Disposiciones varias	Reglamento para acogerse a la norma.
	Obligatoriedad para constituir propiedad de piso o depto.
	Norma para su construcción y financiamiento

# Reglamentos

- Decreto N° 4621 de 1937

Establece requisitos de materialidad, diseño de las unidades, aislación, norma respecto de las vibraciones y ruidos de los mecanismos del edificios, escaleras, características de la planimetría.

- Decreto N° 1514 de 1965 (Corporación de la vivienda)

Materialidad, condiciones de diseño interior de edificios y unidades. Diseño de circulaciones, ascensores (6° ). Condiciones de la planimetría e inscripción en el CBR. Distinción entre bienes nacionales de uso público y terrenos de uso común.

- Decreto N° 748 de 1969

Fija condiciones en el ejercicio de la copropiedad:

- ✓ Establece la unanimidad como mecanismo de acuerdo y la calidad de copropietario para propietarios al día.

- ✓ Establece responsabilidades de fiscalización y control en otros **organos del Estado.**

- ✓ Control de la Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

Legalidad de las asambleas, de los acuerdos y de la administración del edificios.

- a) De oficio, o a petición fundada de algún interesado, dejar sin efecto las convocatorias a juntas o asambleas de copropietarios y los acuerdos que en ellas se adopten, cuando adolezcan de algún vicio que las anule, y, en tal caso, deberá disponer, de inmediato, una nueva convocatoria;
- b) Dictar normas de operación o buena administración del edificio;
- c) Vigilar que la designación o remoción del Administrador sea acordada por los interesados con estricta sujeción a las normas del reglamento de copropiedad;
- d) Controlar la recta inversión de los fondos destinados a pagar los gastos comunes, pudiendo aprobar o rechazar la cuenta anual de ingresos y gastos presentada por el Administrador. En caso de rechazar la cuenta deberá convocar a junta o asamblea de copropietarios; y la cuenta se entenderá aprobada con el voto de la mayoría de los interesados asistentes.
- e) Designar, cuando lo estime conveniente, un funcionario que sirva de Ministro de Fe en las asambleas o juntas de copropietarios. Para estos efectos el Administrador o reemplazante avisará a la Dirección de Industria y Comercio, con siete días de anticipación a lo menos, la citación a cualesquiera asamblea o juntas.
- f) Designar uno o más interventores para la administración de un edificio, por resolución fundada en la deficiente administración del mismo. En tal caso deberá el interventor confeccionar inventario y rendir cuenta documentada a la Asamblea de Copropietarios, a la que citará para estos efectos.

- ✓ Registro de administradores, que deberán cumplir similares condiciones que para ser tutores o curadores.
- ✓ Los administradores rinden fianza por el corrector desempeño de sus cargos.

- ✓ Distingue gastos comunes, “los necesarios para la reparación, conservación y uso o consumo de los bienes comunes” con cargo al residente, otros gastos o gastos mayores de responsabilidad de cada propietario.
- ✓ Facultad del MINVU: estudiar el valor de los gastos comunes y su distribución.
- ✓ Corte de servicios básicos sólo a morosos.
- Decreto N° 695 de 1971 MINVU
- ✓ Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción agrega facultad de exigir la rendición de cuentas al administrador. Precisa quienes pueden ejercer de interventores: funcionarios de la dirección o un contador colegiado.
- ✓ Precisa obligatoriedad de asistir a las asambleas y posibilidad de reemplazo, y si no hubiese apoderado se entenderá acepta representación de arrendatario.
- ✓ Crea la figura de la junta de vigilancia.

- ✓ Se establecen requisitos para los administradores: a) ser mayor de edad capaz de contratar y disponer libremente de sus bienes; b) no estar procesado ni haber sido condenado por delito que merezca pena aflictiva, y c) no haber sido removido de una administración anterior por causa de negligencia o dolo. Estar inscritos en el Registro de Administradores que llevará la Dirección de Industria y Comercio y rendir fianza o garantía que señale la asamblea de copropietarios.
- ✓ La dictación de normas internas recae sobre la asamblea.
- ✓ Se establecen las responsabilidades de la administración: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes y la ejecución de los actos urgentes de administración y conservación y de los acuerdos de la asamblea o de la junta de vigilancia. (detallados)
- ✓ Normas mínimas de buena operación: a) llevar un libro de actas de la asamblea b) llevar un libro, o archivo de entradas y gastos, documentos, facturas y recibos, entre los que mantendrá un texto o ejemplar de la Ley de Pisos, del presente reglamento y del reglamento de copropiedad, si lo hubiere, y una nómina al día de los copropietarios; y c) mantener una cuenta corriente bancaria exclusiva de la administración.

- ✓ Se establecen tipos de gastos comunes: administración, reparación, conservación y uso de los bienes comunes.
- ✓ Se establecen formas de cobro de los gastos comunes y acciones legales aplicables.
- ✓ Confecciones de presupuestos anuales.
- ✓ Creación del fondo común de reserva.
- ✓ Vigencia de los reglamentos de la Corporación de vivienda y administrador delegado.(50%)

- Decreto 1171 de 1977

Establece condiciones mínimas de edificación de los edificios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal.

- Decreto N° 46 de 1998

Establece nueva estructura acorde a Ley 19537.

Resolución de conflictos juez o arbitro. Municipios de manera optativa. Desaparece institucionalidad señalada.

# Principales aspectos en discusión Seminario 2016

TRES EJES :

Integración urbana y social; Gobernanza interna; Institucionalidad

## INTEGRACION URBANA Y SOCIAL

.Más del 20% de la población nacional habita en copropiedad y se ha transformado en una forma creciente de habitar. Genera un cambio en la forma de habitar y gobernar las ciudades.

.Existen distintas formas y tipos de condominios: forma (extensión, y N° de unidades), uso, características y necesidades distintas)

.Efectos urbanos(Negativos):

**Segregación urbana**, (territorios homogéneos, privatización de los espacios, servicios diferenciados, acceso público/seguridad)

**Privatización del espacio urbano** (sucesión de espacios privados, movilidad, acceso a los bienes públicos como espacios y transporte, seguridad)

**Pérdida del sentido de lo público**

# GOBERNANZA INTERNA

- Condominios de mayor tamaño y complejidad:

Responsabilidades equivalentes a otras unidades territoriales como los municipios o juntas de vecinos; se requiere asegurar similares exigencias y condiciones de gobernabilidad interna, y enmarcar la interrelación entre los distintos niveles.

Pregunta por las reglas, obligaciones o normas de convivencia que deben regular los distintos tipos de condominios para asegurar similares derechos urbanos y sociales.

- Noción de comunidad versus lo común.

<i>Elementos</i>	<i>Significado</i>
Pertenencia	Sentirse «parte de», «perteneciente a» o «identificado con»
Interrelación	La existencia de contacto o comunicación (aunque sea «virtual») entre sus miembros, y mutua influencia.
Cultura común	La existencia de significados compartidos

- Mecanismos de participación

Administradores,

Comité de copropiedad,

Asambleas,

Mecanismos de participación:

Tipos de consultas

Quórum

Quiénes participan: propietarios /ocupantes

Resolución de Conflictos

Blocking o acoso vecinal

Sanciones

# Integración urbana y social / Gobernanza interna /



Proyecto: Arq viva

Comuna: Peñalolén.

Superficie: 8 há

Urbe / Correa Guelfenstein



# INSTITUCIONALIDAD

## Rol de los organismos públicos

### Situación actual

Organismo	Roles
MINVU	<b>Rol Normativo:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>•Dictación de leyes. Ley de Copropiedad Inmobiliaria / LGUC.</li><li>•Dictación de reglamentos.</li><li>•Normas en el ámbito de los condominios sociales.</li><li>•Administra registros como el de ascensores.</li><li>•Programas con apoyo financiero</li></ul>
	Dirección de Desarrollo Urbano Dicta instrucciones en el ámbito de las autorizaciones municipales.
	SERVIU ( Condominios sociales ) <ul style="list-style-type: none"><li>•Disponer de recursos para la intervención en los bienes comunes</li></ul> Designar una administrador provisional
Gobiernos regionales	(condominios sociales) Disponer de recursos para la intervención en los bienes comunes.
Municipios	Cumplir el rol de árbitro arbitrador. Designar una administrador provisional
	Dirección de Obras Municipales Aplicación de la norma y aplicar el régimen de copropiedad en los proyectos.
	Juzgados de Policía Local Competentes en materia de conflictos vecinales tanto entre copropietarios como de estos con el administrador.
	Unidades de Vivienda (EN ALGUNOS MUNICIPIOS) Atención de conflictos de manera extrajudicial Asesoría a los condominios en la organización como copropietarios.

- **Legislación comparada**

Integración urbana y social;  
Gobernanza interna;  
Institucionalidad

# Integración social y urbana

## AMBITO RESIDENCIAL

- Regulación urbana de la vivienda colectiva

País	Normas urbanas en Ley o Código de edificación	Normas urbanas contenidas en regulación Copropiedad	Normas urbanas contenidas en otra regulación
<b>México</b>	Código de Edificación de Vivienda. Regula tipologías, exigencias urbana y limitaciones para garantizar integración urbana.	Reglamento de construcción de inmuebles en condominio, regulan aspectos como superficie de los condominios, accesos, áreas de restricción, circulaciones internas, superficies mínimas para uso exclusivo y zonas comunes, equipamiento terreno común, recolección de basura (mecanismos y gestión)	
<b>Colombia</b>		Ley 675 de 2001. Régimen de Propiedad Horizontal. Norma establece exigencias de desarrollo de los condominios y de las características de los espacios que lo conforman.	Ley 9 de 1989 Nivel Nacional "Reforma Urbana". Se establece un procedimiento de participación para la definición de los proyectos urbanos

<p>Australia, Nueva Gales del Sur</p>			<p>Política N° 65 de Planificación Ambiental del Estado.  Regula calidad unidades residenciales.  Establece objetivos y procesos en sistema de planificación.  Categoría de arquitectos especializados  Se establecen grupos de revisión del diseño.  Cumplimiento de principios de calidad, de los servicios urbanos y de la sostenibilidad del conjunto.</p>
<p>España</p>			<p>Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.  Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.  Se establecen las condiciones para las intervenciones sobre el suelo urbano, en coherencia con los planes de ordenamiento territorial.</p>

# • Gobernanza Interna

## Órganos de administración

País	Órganos de Administración
<b>Colombia</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asamblea General</li><li>• Consejo de Administración</li><li>• Administrador no profesional pero debe caucionar su accionar con una póliza de seguro equivalente a los recursos que administra.</li><li>• Revisor Fiscal controlar las distintas operaciones realizadas por los órganos directivos de la copropiedad en conjuntos comerciales o mixtos</li></ul>
<b>España</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Junta de propietarios;</li><li>• Presidente o los vicepresidentes;</li><li>• Secretarios si correspondiese;</li><li>• Administrador copropietario o en caso de un tercero con calificación profesional e inscripción en registro.</li></ul>
<b>México</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Asamblea General</li><li>• Administrador copropietario o profesional, con curso extendido por la Procuraduría</li><li>• Comité de Vigilancia</li></ul>

## Tipos de consultas y quórum

País	Tipos de Consultas/ quórum
<b>Colombia</b>	<p>a. Reuniones ordinarias. b. Reuniones extraordinarias. c. Reuniones por derecho propio. d. Reuniones de segunda convocatoria. e. Reuniones no presenciales. f. Decisiones por comunicación escrita.</p> <p>Los quórums generales corresponderán a la simple mayoría de los derechos de copropiedad, excepto en materias que explícitamente señala la ley que requerirán de un 75% de los derechos de la copropiedad.</p>
<b>España</b>	<p>Solo un tipo de Asamblea, con la presencia de al menos la mayoría (50% más uno) de los propietarios que representen al menos igual cantidad de cuotas de participación. Deben verificarse por lo menos una vez al año, y en las oportunidades que el Presidente de dicha entidad lo considere oportuno, o así lo soliciten al menos la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por ciento de las cuotas de participación.</p> <p>Los quórums de aprobación serán de 1/3; simple mayoría o 3/5 del total de los cuotas de participación existentes.</p>
<b>México</b>	<p>Generales Ordinarias Generales Extraordinarias</p> <p>El quórum es mayoría simple de los derechos de copropiedad excepto en los temas específicos en que la norma establezca otra exigencia.</p>

# • Resolución de conflictos

	Autoridades	Herramientas	Otras instancias
México	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado (normativo), Los ayuntamientos, Poder Judicial del Estado de México	<b>Ayuntamientos</b> Reglamento General de Condominios. Programas de educación de cultural condominal. Imponer multas de entre 20 a 200 días de salario mínimo. <b>Sindico Municipal</b> (administrador): Procedimientos arbitrales para resolver controversias. Imponer multas en favor del erario público.	
Colombia	<b>Revisor fiscal</b> , contador público, con matricula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores y debe ser elegido por la asamblea general de propietarios	<b>Autoridades jurisdiccionales</b>  <b>Mecanismos alternos de solución de conflictos</b> (MASC) Ley 23 de 1991, se establecen alternativas de conciliación y entidades que cumplen esta función	<b>Comité de Convivencia:</b> Comité conformado por personas elegidas por la asamblea general de copropietarios, por un año y estará integrado por un número impar de tres o más personas, y cuyo objetivo será proponer fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. La participación en él será ad honorem.

	Autoridades	Herramientas	Otras instancias
Francia	<p><b>Juez de un Tribunal de Grande Instance</b> (TGI) designará a un <b>Administrador Judicial</b>, y determinará sus obligaciones y remuneración (Registro en el Código de Comercio) y las medidas para reponer el funcionamiento del condominio.</p> <p><b>Uso obligatorio de los procedimientos de mediación</b> (El procedimiento de mediación, es parte del Código Judicial, y responde a los mismas garantías y requisitos legales estrictos, y existe una institucionalidad local de carácter pública.</p> <p>Decreto N° 2015-282 de 11 de marzo de 2015, se obliga a que las partes en conflictos deban someterse a una fase de conciliación amistosa de cualquier litigio de esta naturaleza, antes de la judicialización de los casos</p>	<p>Declaración de "<b>condominios en dificultad</b>" por deudas pendientes, pago o responsabilidades de mantención obligatorias, mantenciones mínimas y necesarias para el funcionamiento de la propiedad. Monto deficitario: un 25% del presupuesto total y para condominios de menos 200 lotes, el porcentaje de morosidad disminuirá a un 15% (Copropietarios, administradores, acreedores, alcaldes, fiscal de un tribunal superior, órgano intermunicipal en materia de vivienda.</p> <p><b>Administrador Judicial</b>, evalúa la situación.</p> <p><b>Administrador provisional</b>, implementa el plan de recuperación, plan de abordaje de deudas y solicita congelamiento de las deudas.</p>	<p><b>Registro Nacional de Condominios:</b> mantener información disponible para la autoridades respecto del funcionamientos de los condominios y de las condiciones en que se encuentran.</p> <p><b>Información que contempla:</b> Identificación de la copropiedad  Datos financieros  Datos sobre la copropiedad , como número de edificios, unidades, certificaciones, ascensores, permisos etc.  Información sobre posibles dificultades en la copropiedad,  Reglamentos de copropiedad y la transferencia de las unidades.  Multa 20 euros por unidad por semana d atraso en ingreso de datos</p>