

## NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

## BOLETÍN N°11.540-14

<b>OBJETIVO</b>	DICTAR UNA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, REVISAR LOS PROCESOS URBANOS, HABITACIONALES Y COMUNITARIOS, Y HACER LOS AJUSTES E INNOVACIONES NECESARIAS LUEGO DE DOS DÉCADAS DE DICTADA LA NORMATIVA VIGENTE.
<b>TRAMITACIÓN</b>	PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL
<b>ORIGEN DE LA INICIATIVA</b>	MENSAJE
<b>NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL</b>	LOS SIGUIENTES PRECEPTOS TIENEN CARÁCTER ORGÁNICO CONSTITUCIONAL: ARTÍCULOS 10, INCISO CUARTO; 44; 45; 46; 47; 64, INCISOS SEGUNDO, SEXTO Y OCTAVO; 68; 76; 77 Y 78, INCISO SEGUNDO.
<b>URGENCIA</b>	NO TIENE
<b>COMISIÓN</b>	COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO
<b>SUGERENCIA DE VOTACIÓN</b>	SE SUGIERE APROBAR

## IDEAS CENTRALES

**I. Origen y tramitación**

Este proyecto es un mensaje de la Presidenta de la República, ingresado el 14 de diciembre de 2017. Actualmente se encuentra en Primer Trámite Constitucional en el Senado. No tiene Urgencia.

**II. Antecedentes<sup>1</sup>**

Este proyecto recoge cerca de 33 iniciativas parlamentarias que buscaban modificar la ley de copropiedad inmobiliaria, innovando en determinados aspectos a saber:

---

<sup>1</sup> Mensaje N°208-365, disponible en [www.senado.cl](http://www.senado.cl), boletín N°11.540-14.

1. Regulación de aspectos asociados a la administración y la adopción de acuerdo por parte de los copropietarios.

Busca clarificar los asuntos de la administración interna de los condominios, en temas de mantención y uso de bienes comunes, asignando los roles correspondientes a cada uno de los órganos vinculados a dicha tarea. Simplifica los mecanismos para la adopción de acuerdos entre los copropietarios, posibilitando la participación directa de los residentes no propietarios y, explicita las herramientas correspondientes para asegurar el ejercicio de los derechos y deberes de los copropietarios y arrendatarios.

2. Regulación de aspectos urbanos y constructivos.

Se busca asegurar la continuidad e integración de la trama urbana y mejorar las condiciones de accesibilidad, promoviendo un crecimiento urbano armónico, y un funcionamiento más eficiente de la ciudad.

3. Aspectos formales: orden, estructura y simplificación de contenidos.

Esta iniciativa deroga la ley actual de copropiedad inmobiliaria, manteniendo la mayor parte de sus disposiciones, pero reestructurándola y ordenándola, con la finalidad de simplificar su comprensión e interpretación.

## **II. Contenido del Proyecto<sup>2</sup>**

1. Regulación de aspectos sobre la administración y adopción de acuerdos por parte de los copropietarios.

Se definen e incorporan los roles de los órganos de la administración de la copropiedad, es decir, de la Asamblea de Copropietarios, Comité de Administración, Administrador y Subadministración.

También permite expresamente la representación de los propietarios por parte de los arrendatarios, salvo que los propietarios expresen lo contrario y, que no se trate de sesiones

---

<sup>2</sup> Ibid.

extraordinarias que requieren la asistencia de 2/3 de los propietarios, en donde se requerirá autorización expresa.

Establece limitaciones respecto de las normas que se pueden incorporar en el primer reglamento de copropiedad y reduce a un 66% las enajenaciones efectuadas para que se convoque a la primera Asamblea de Copropietarios. Así mismo, exige la realización de una asamblea ordinaria por semestre. Establece quórumos distintos para la toma de decisiones por parte de la Asamblea de Copropietarios, distinguiendo materias de simple resolución y aquellas de mayor relevancia y que generan mayores conflictos.

Se faculta la adopción de acuerdos de la Asamblea de Copropietarios a través de consulta por escrito y de medios electrónicos.

Respecto del Administrador, se establecen requisitos mínimos para ejercer dicho rol, salvo que sea ejercido a título gratuito. Se regula el rol de las Subadministraciones que en la ley vigente sólo se menciona.

Por último, la resolución extrajudicial de conflictos por parte de los municipios se hace extensiva a todo tipo de condominios.

## 2. Regulación de aspectos urbanos y constructivos.

Dentro de las modificaciones realizadas, destacan:

- Se explicitan las exigencias para condominios emplazados en terrenos con superficies prediales mayores a 20.000 m<sup>2</sup> para asegurar la conectividad en la vialidad del sector.
- Regulación de la distribución del potencial edificatorio remanente no utilizado.
- Se dispone de la mantención de las vialidades previstas en los instrumentos de planificación territorial y la distancia máxima entre bienes exclusivos y los bienes nacionales de uso público.

- Restringe la opacidad de los cierres en los deslindes de la copropiedad, es decir, restringe ciertos tipos de muro que limitan la visibilidad.
- Establece normas referidas a la disponibilidad y enajenación de estacionamientos, prohibiendo la enajenación y asignación en uso y goce de los estacionamientos de visita.
- Reconoce de forma permanente como condominios sociales aquellos construidos por el SERVIU.

3. Aspectos formales: orden, estructura y simplificación de contenidos.

Se reestructuran y ordenan los títulos y contenidos de la ley vigente, también se efectúan breves innovaciones, incorporando nuevos títulos, tales como: “De los Derechos y Obligaciones de los Copropietarios”, “Del reglamento de copropiedad” y “Exigencias Urbanas y de Construcción”. Además, se busca facilitar la comprensión de la ley con la finalidad de mejorar su aplicación.

### III. Estructura

El proyecto cuenta con 85 artículos permanentes y dos artículos transitorios, distribuidos en 13 títulos a saber:

1. TÍTULO. DEL REGIMEN DE COPROPIEDAD: trata principalmente del objeto de la ley, establece definiciones.
2. TÍTULO II. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS: Tal como lo señala el título, establece derechos y obligaciones para los copropietarios, destacando la obligación de los copropietarios a asistir a las asambleas, ya sea personalmente o representados, y en caso de no asistir a la asamblea, se entiende representados por el usuario de la propiedad.
3. TÍTULO III. DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD: establece el objeto del reglamento y su contenido mínimo. También regula la situación del primer reglamento de copropiedad, estableciendo ciertos deberes y restricciones para el propietario del condominio. Asimismo, se incorpora un párrafo destinado a la acción de impugnación del mismo,

quienes pueden solicitarla, sus causales y el procedimiento a seguir. Y por último, establece la supletoriedad de la ley frente a este instrumento.

4. TÍTULO IV. DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES: establece que los órganos de administración son la Asamblea de Copropietarios, el Comité de Administración, el Administrador y Subadministrador. Define las funciones de cada uno de ellos, y regula las materias que corresponden a las sesiones ordinarias y extraordinarias, así como los quórums de constitución y adopción de acuerdos en los distintos temas a tratar, la forma de hacer las citaciones y el lugar de realización de las asambleas.
5. TÍTULO V. DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD: trata de los bienes de derecho exclusivo, los cuales podrán hipotecarse y gravarse libremente. También trata la situación de los bienes comunes de la copropiedad, los cuales podrán enajenarse, arrendarse o gravarse, previo acuerdo de la Asamblea de Copropietarios, y la forma de comparecer en representación de la copropiedad. Regula el uso de los bienes de la copropiedad, restringiendo su uso por temas de salubridad o la tranquilidad del condominio, y establece multas en caso de infringir el reglamento o la ley en subsidio. También regula el uso y goce exclusivo de los bienes comunes, estableciendo su forma de uso y las limitaciones correspondientes para ello.
6. TÍTULO VI. DE LOS GASTOS COMUNES: establece la forma del cobro de los gastos comunes y, ciertas obligaciones para los condominios respecto del cobro y guarda de dichos dineros. Consolida el Fondo Común de Reserva, con la finalidad de solventar gastos extraordinarios o urgentes o imprevistos.
7. TÍTULO VII. DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO: incorpora la obligación de tener un plan de emergencia ante siniestros y de mantener dentro de los archivos del condominio los planos del mismo. También regula las revisiones y certificaciones en las unidades del condominio, debiendo los usuarios facilitar el acceso para la realización de estas. Y por

último, establece la obligación de contratar un seguro contra incendios, salvo que el reglamento establezca lo contrario.

8. TÍTULO VIII. FORMAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTO: otorga competencia de los juzgados de policía local para la resolución de conflictos internos, junto con ciertas facultades para realizar dicha función. Sin perjuicio de lo anterior, estas materias podrán ser sometidas a arbitraje, las cuales serán resueltas por un juez árbitro. Por último, le otorga a los municipios la facultad de atender extrajudicialmente los conflictos que se promuevan en el condominio.
9. TÍTULO IX. DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD: para acogerse a este régimen, habrá que cumplir con las normas legales, además, con una serie de requisitos establecidos en el proyecto. Por otra parte, se hace un listado taxativo con las menciones mínimas que deberá contener el título de la propiedad.
10. TÍTULO X. EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN: la superficie de los condominios no podrá ser inferior a lo que establece el instrumento de planificación territorial. Sin perjuicio de aquello, las unidades de dominio exclusivo podrán ser inferiores, siempre y cuando cumplan con una formula establecida en la ley. Además, incorpora la obligación de garantizar la continuidad del espacio público a los condominios que tengan más de 20.000 m<sup>2</sup>, entre otros.
11. TÍTULO XI. DE LA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, DEMOLICIÓN DE LA COPROPIEDAD: regula las solicitudes que se tienen que hacer frente a la Dirección de Obras Municipales (DOM), las cuales se registrarán bajo la LGUC; del cambio de destino de una unidad, la que tendrá que ser de acuerdo al instrumento de planificación territorial y autorizada por el DOM; trata la demolición y también subdivisión.
12. TÍTULO XII. DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES: establece disposiciones especiales para este tipo de condominios, define qué se entenderá por ellos. También

faculta a los Gobiernos Regionales, Municipalidades y al SERVIU a destinar recursos para ellos en sus territorios, estableciendo el objeto que podrán destinar los dineros. Regula la forma de pago de las respectivas cuentas de agua, luz y electricidad. Por otra parte, los exime del pago de derechos municipales. Y, establece normas sobre condominio de densificación predial, en el artículo 79: *“En los predios donde no existen viviendas y en los que originalmente contaron con una vivienda social o construida con subsidio del Estado podrá permitirse en un mismo predio, por una sola vez, la construcción de tres viviendas nuevas, o hasta dos viviendas adicionales, calificadas como sociales o construidas con subsidio del Estado, y constituir un condominio acogido a la presente ley, bajo la denominación de “condominio de densificación predial”*. Estos son eximidos de las reglas generales de la ley de copropiedad inmobiliaria y se aplicarán las reglas establecidas en el reglamento especial de viviendas económicas. Por último, la ejecución de las obras deberá ser aprobada y autorizada por el DOM.

13. TITULO FINAL. DISPOSICIONES GENERALES: establece que le corresponde al MINVU impartir mediante circulares, las instrucciones para la aplicación de esta ley y su reglamento. Deroga la ley de copropiedad inmobiliaria anterior.
14. DIPOSICIONES TRANSITORIAS: obliga a tener un reglamento de copropiedad a los condominios anteriores a esta ley, y en caso de no hacerlo, se entenderá aplicable el reglamento tipo que incorporado en la ley. Por último, establece la obligación a los Administradores remunerados de capacitarse, en caso de que no cuenten con los requisitos exigidos por la ley.

## COMENTARIOS

La actual ley de Copropiedad fue enviada al congreso en el año 1995, la cual *“En su Mensaje, se hacía alusión al gran crecimiento y expansión de las ciudades del país, señalando que la “posibilidad de vivir bajo el régimen de propiedad horizontal responde al deseo de la población*

*chilena de habitar en las grandes ciudades y, al mismo tiempo, evita que éstas continúen con el proceso de expansión que las torna ineficientes por falta de infraestructura, que origina una disminución en la calidad de vida de sus habitantes”.*<sup>3</sup>

Con esta ley se logró a grandes rasgos refundir en un solo texto la normativa legal vigente en ese entonces; se flexibilizó la administración de los condominios con la finalidad de que se pudieran manejar efectivamente; se fortaleció el principio de autonomía de la voluntad, dando la libertad a los copropietarios para definir aspectos de la vida en común, sin que sean regulados por la vía legal; y se buscó *“hacer que el régimen de copropiedad fuese aplicable a los conjuntos de viviendas sociales, bajo un sistema simplificado. Para esto, la ley contempló un título especial referido a los condominios de viviendas sociales, que establece una serie de normas que facilitan la administración de estas copropiedades.”*<sup>4</sup>

Por otra parte, en una entrevista a Radio ADN, el abogado Daniel Stingo hace evidente el hecho de que las personas se ven afectadas a diario en los temas que trata la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Hoy en día no es fácil vivir en comunidad debido a distintas situaciones que ocurren con los vecinos, pero que de alguna u otra forma hay que aprender a vivir así, de lo contrario tendrá que operar la ley y ahí todo se complica. *“Pero ¿cómo opera esta ley para que las personas puedan vivir tranquilas en un espacio compartido? “Los copropietarios deben organizarse en una asamblea, a la cual deben asistir personalmente o representados; formar un comité de administración; elegir a un administrador; dictar un reglamento y abrir una cuenta bancaria exclusiva para la copropiedad. Eso mejorará la comunicación y hará que todos los problemas que existan sean mucho más fácil de solucionar”.*<sup>5</sup>

---

<sup>3</sup> Juan Pablo Ramaciotti Morales, “COPROPIEDAD INMOBILIARIA EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES. CONFLICTOS EN SU APLICACIÓN Y PROPUESTAS PARA UNA MAYOR EFICACIA.” Memoria para optar al grado de licenciado. Universidad de Chile. 2017. P 16-17. Disponible en: <http://repositorio.uchile.cl/bitstream/handle/2250/145172/Copropiedad-inmobiliaria-en-condominios-de-viviendas.pdf?sequence=1>

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Radio ADN. Disponible en: <http://www.adnradio.cl/noticias/sociedad/daniel-stingo-como-se-regula-la-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/20171115/nota/3638417.aspx>

En la misma entrevista, critica la falta de información que tienen los vecinos, que en caso de que hubiese más información respecto de la ley, muchos de estos problemas no existirían o se solucionarían fácilmente. Por último, cierra la entrevista diciendo que *"Los problemas que se viven dentro de una comunidad se pueden solucionar en el Juzgado de Policía Local o en la misma municipalidad, ya que hay algunas de estas entidades que tienen departamentos para solucionar los problemas entre vecinos"*.<sup>6</sup>

Consideramos que este proyecto es un avance por ordenar y sistematizar la regulación de la copropiedad inmobiliaria, ya que independiente del esfuerzo realizado en 1995, no se lograron los objetivos que la actual ley de propiedad pretendía solucionar. Por otra parte, recoge una gran cantidad de mociones de parlamentarios, las cuales buscaban regular vacíos que la actual ley de copropiedad tiene.

Dentro de los aspectos positivos a considerar en el proyecto de ley, podemos encontrar los siguientes<sup>7</sup>:

1. Que por defecto se permita la participación de los arrendatarios en asambleas que no afecten los derechos de los propietarios.
2. Se regularizan los mecanismos de consulta, se da la posibilidad de usar medios diferentes a la asamblea para la adopción de acuerdos, como lo vendría siendo por escrito o vía electrónica.
3. Que los administradores de condominios deban tener cursos de formación y perfeccionamiento sobre la materia.

Respecto de lo que no está regulado en el proyecto de ley, nos parece positivo que se considere en la legislación *"una unidad específica creada para conocer los temas relativos a la copropiedad. Si bien es cierto que algunas alcaldías se hacen cargo de estos asuntos a través de sus direcciones jurídicas, direcciones de obras o departamentos de viviendas, no es menos cierto que, para otras,*

---

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, sobre nueva ley de copropiedad inmobiliaria. BOLETÍN N° 11.540-14.

*estos son temas desconocidos.”<sup>8</sup>*, todo esto con la finalidad de descongestionar los Juzgados de Policía Local, los que se encuentran saturados por causas que se originan por conflictos entre vecinos de un condominio o comunidad.

Creemos necesario tener en cuenta la opinión manifestada por la Asociación Chilena de Municipalidades, la que en términos generales está de acuerdo con el proyecto, pero cree que hay ciertos puntos a mejorar, por ejemplo, definir adecuadamente el rol de los municipios en materia de copropiedad; contar con un financiamiento para la aplicación de esta ley, ya que se le entregan nuevas responsabilidades a las municipalidades, pero sin los recursos necesarios para llevarlas a cabo; respecto del incumplimiento de las obligaciones de los copropietarios, no se establecen claramente sanciones por dichos incumplimientos; y por último, no hay exigencias y características para los nuevos condominios sociales.<sup>9</sup>

Asimismo, creemos importante destacar el aporte de la Asociación de Municipalidades de Chile, respecto de la solución de conflictos en materia de copropiedad, en cuanto se debería de *“considerar la capacitación de los copropietarios para que sepan cómo solucionar sus diferencias a través de mecanismos, por ejemplo, auto compositivos, previo a judicializar un conflicto”<sup>10</sup>*

Este es un proyecto de ley ampliamente esperado, tanto por los municipios del país, como por parte de los copropietarios y administradores de los condominios, ya que viene a solucionar problemas derivados de la ley actual.

Por otra parte, innova en ciertos aspectos, como el derecho a representación de los arrendatarios, y otras medidas que contempla, como por ejemplo, que la superficie de los condominios no podrá ser inferior a lo que establece el instrumento de planificación territorial, debiendo de garantizar la continuidad del espacio público a los condominios que tengan más de 20.000 m<sup>2</sup>; o la obligación de tener un plan de emergencia ante siniestros y de mantener dentro de los archivos del condominio los planos del mismo.

---

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Ibid.

<sup>10</sup> Ibid.