

NUEVA LEY SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Luego de 25 años de vigencia de la Ley N°19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, hoy 13 de abril se publicó en el Diario Oficial la Ley N°21.442 que aprueba la nueva ley sobre copropiedad inmobiliaria ("Nueva Ley de Copropiedad"), reemplaza a la Ley N°19.537 e incorpora una serie de cambios en la materia.

La Nueva Ley de Copropiedad entrará en vigencia a partir de hoy.

A continuación, se desglosan las principales novedades incorporadas en la Nueva Ley de Copropiedad en relación con la Ley N°19.537.



TIPOS DE CONDOMINIOS Y EMPLAZAMIENTO

› Redefinición de Tipos de Condominio

- Condominio Tipo A o Condominio de Unidades en terreno común.
- Condominios Tipo B o Condominio de sitios urbanizados. Los sitios urbanizados requerirán de obras, redes e instalaciones necesarias para ser edificados y habilitados para su uso urbano debiendo aprobar y ejecutar el permiso correspondiente.

› Emplazamiento de los Condominios

- Regla General > Área Urbana.
- Excepción > Área rural, cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la LGUC.
- Prohibición de acogerse al régimen de copropiedad > Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al DL N° 3.516.

› Condominios de viviendas de interés público

- Los condominios podrán ser considerados "condominios de viviendas de interés público", los cuales podrán recibir recursos de gobiernos regionales, municipalidades y servicios de vivienda y urbanización.



ADOPCIÓN DE ACUERDOS Y QUORUMS

› Se disminuyen los quórum para la constitución de asambleas y adopción de acuerdos. Además, se reducen los quórum para que el primer administrador y los copropietarios convoquen a asamblea extraordinaria.

› Se agregan nuevas materias que solamente pueden tratarse en sesiones extraordinarias de asamblea.



OBLIGACIÓN ECONÓMICA

› Se incorpora el concepto de "obligación económica" que engloba todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario, incluyendo gastos comunes, fondos de reserva, multas, primas de seguros, entre otros.



REGLAMENTO Y SUBADMINISTRACIONES

› Acción de nulidad absoluta

Para aquellas disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las normas legales o a las características propias del condominio.

- ¿Quién puede solicitarla? El o los copropietarios que sufrisen un perjuicio únicamente reparable con la nulidad de las disposiciones que adolezcan de vicios.

› Mascotas

El reglamento del condominio no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía, pudiendo limitar o restringir el uso de los bienes comunes por parte de dichos animales.

› Alojamiento temporal

El reglamento deberá resguardar que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico u otros análogos no produzca molestia que afecten la calidad de vida los habitantes del condominio.

› Regulación de las Subadministraciones

Se regula de forma detallada a las subadministraciones, incorporando la obligación de constituir subadministraciones en el caso de condominios que cuenten con más de 200 unidades con destino habitacional.



SISTEMAS TELEMÁTICOS

› La participación en las asambleas podrá ser de manera virtual, a través de videoconferencias u otros medios similares, debiendo asegurar una participación y votación efectiva y simultánea. De esta manera, las sesiones de la asamblea podrán ser presenciales, telemáticas o mixtas.

› El comité de administración podrá citar a asambleas a través de correo electrónico.



NUEVOS REGISTROS

› Registro Nacional de Administradores de Condominios

Deberán inscribirse aquellas personas que desempeñen la actividad de administrar condominios.

› Registro de Condominios Habitacionales

Deberán incorporarse los condominios que incluyan unidades con destino habitacional.



EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN

› Los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.

› El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público.

› Los deslindes del condominio que enfrenten una vialidad y que contemplen uno o más tramos de cierros opacos, deberán dar cumplimiento a exigencias especiales.

› El acceso a las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio podrá ser directo o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 400 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.

› En los condominios en los que no se hubiere utilizado todo el potencial edificatorio derivado de las normas del PRC aplicable, especialmente en los condominios tipo B de sitios urbanizados, el porcentaje que le corresponderá a cada unidad respecto de dicho potencial edificatorio remanente estará determinado por la proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes.

› Los terrenos de dominio común y los sitios urbanizados de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurran las circunstancias previstas en el artículo 26.



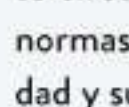
SECRETARÍA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS

› Se crea la Secretaría Ejecutiva de Condominios, dependiente del MINVU, cuya función principal será la de impartir instrucciones, mediante circulares, para la aplicación de las normas de la Nueva Ley de Copropiedad y su reglamento.



¿QUÉ PASA CON LAS COMUNIDADES DE COPROPIETARIOS YA EXISTENTES?

Las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley N° 19.537 se registrarán por la Nueva Ley de Copropiedad desde su publicación, debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el **plazo de un año**.



NUEVOS REGLAMENTOS

El reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad y el del Registro Nacional de Administradores de Condominios deberán dictarse dentro del **plazo de 12 meses**, contado desde la publicación de dicha ley.

CONTACTO



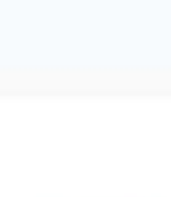
MARTÍN SANTA MARÍA

msantamaria@guerrero.cl



MACARENA MONTT

mmonntt@guerrero.cl



TOMÁS ROSEMARY

trosemary@guerrero.cl