



**INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442, NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON EL OBJETO DE INTERPRETAR SU ARTÍCULO 100 E INTRODUCIR OTRAS ENMIENDAS.**

**BOLETÍN N° 15254-14 (S)**

**HONORABLE CÁMARA:**

La Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales viene en informar el proyecto de ley referido en el epígrafe, en segundo trámite constitucional y primero reglamentario, de origen en moción de los Honorables senadores señores Fidel Espinoza, Alejandro Kusanovic y David Sandoval y de las senadoras señoras María José Gatica y Claudia Pascual, con urgencia calificada de “suma”.

Durante el análisis del proyecto, la Comisión contó con la colaboración y asistencia de la señora Jeannette Tapia Fuentes, asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.**

La idea matriz consiste en precisar la oportunidad de entrada en vigencia de determinadas normas de la ley N° 21.442 y perfeccionar algunas de sus disposiciones para facilitar la aplicación de las mismas.

**II.- CONSTANCIAS REGLAMENTARIAS PREVIAS.**

Para efecto de lo establecido en los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9 del artículo 304 del Reglamento de la Corporación, la Comisión dejó constancia de lo siguiente:

**1. Normas de quórum especial.**

Ninguna disposición del proyecto se encuentra en esta situación.

**2. Normas que requieran trámite de Hacienda.**

No hay artículos con competencia de la Comisión de Hacienda.

**3.- Artículos aprobados en los mismos términos propuestos por el Senado.**

Artículos 1° y 2°.

**4.- Adiciones y enmiendas que la Comisión aprobó en la discusión en particular.**

De conformidad con lo establecido por el artículo 304, numeral 7°, del Reglamento de la Corporación, se deja constancia que la Comisión introdujo las siguientes enmiendas al texto propuesto por el Senado:

**Artículo 2°**

\*\*\*\*

**Número nuevo**

- Ha agregado el siguiente numeral 7) en el artículo 2°:

“7) Sustitúyese el inciso primero del artículo 70 por el siguiente:

“Artículo 70.- A partir del 1 de enero de 2024, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.”.

\*\*\*\*

#### **Número nuevo**

- Ha incorporado el siguiente numeral 8) en el artículo 2°:

“8) Elimínase su artículo noveno transitorio.”.

\*\*\*\*

#### **5.- Artículos rechazados.**

No hubo.

#### **6.- Diputada informante.**

Se designó a la diputada señora Marcia Raphael Mora.

### **III.- FUNDAMENTOS.**

Los autores señalan que el 13 de abril de 2022 se publicó la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, remarcan la importancia de dicho texto, atendido que cerca de 70% de la población urbana vive bajo esta modalidad habitacional, por lo que era indispensable contar con una regulación más moderna y flexible, que permita solucionar ágil, efectiva y oportunamente problemas tales como la administración de los condominios y otros asuntos vinculados a la convivencia entre los vecinos.

Destacan que, sin embargo, se han advertido algunas inconsistencias que es necesario corregir a través de una nueva iniciativa legal. Exponen, posteriormente, los contenidos del proyecto de ley y sus fundamentos.

Indican que uno de los objetivos centrales de la iniciativa radica en interpretar el artículo 100 de la ley N° 21.442, que deroga la ley N° 19.537 y regula la entrada en vigencia de aquella respecto de las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido al cuerpo normativo que se derogó. Explican que la redacción del aludido precepto da a entender que la nueva ley regiría in actum, pero advierten que ello no era lo esperado por el legislador, que estableció normas transitorias que postergan su aplicación en ciertos casos. Consignan, a título ejemplar, diversas situaciones demostrativas de nuevas exigencias que son imposibles de cumplir para proyectos que están en desarrollo y que obtuvieron sus permisos con anterioridad y resaltan, por tanto, que debe clarificarse su sentido y alcance.

Posteriormente, reseñan otras normas de la ley N° 21.442 que se pretende perfeccionar.

Así, expresan que el artículo 6° permite celebrar convenios con los copropietarios morosos de 3 o más cuotas de sus obligaciones económicas, pudiendo otorgarse hasta 12 cuotas para su pago, siempre que la primera de ellas no sea inferior al 30% del monto adeudado. Observan que tales exigencias dificultan la celebración de dichos convenios, por lo que se plantea flexibilizarlas.

Seguidamente, exponen que el artículo 9°, que regula el primer reglamento de copropiedad, exige que éste contenga todas las menciones que señala el artículo 8°, cuya letra c) incluye el número y fecha de archivo de los planos del condominio, a que se refiere el artículo 49. Subrayan que ello es imposible de cumplir, porque ese reglamento es anterior a la fecha en que se aprueban y archivan los planos, por lo que se propone exceptuarlo de tal exigencia.

Manifiestan, asimismo, en relación al artículo 15, que la reparación de techumbres o fachadas constituye una alteración de los bienes comunes que va en directo beneficio de la copropiedad, por lo que debiera ser acordada por la mayoría absoluta de los copropietarios y no por una mayoría reforzada; por ello, plantean incorporar dichas obras como nueva letra h) del numeral 2) del cuadro contenido en el inciso primero del artículo 15 y efectuar otros ajustes complementarios.

Señalan, además, que el artículo 17 regula la integración del comité de administración, exigiendo un número impar de miembros y fijando solo un mínimo de tres, pero sin determinar un máximo, lo que genera problemas para la aplicación de la norma, que debe corregirse, limitándolo a cinco integrantes.

Finalmente, anotan que, a través de una enmienda al artículo 66, se propone consagrar expresamente que los condominios de viviendas de interés público se ejecutarán conforme a las condiciones establecidas por el reglamento especial de viviendas económicas, a que se refiere el decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959, sobre plan habitacional.

#### **IV. RESUMEN DEL CONTENIDO APROBADO POR EL H. SENADO.**

De conformidad a lo dispuesto en el numeral 2° del artículo 304 del Reglamento de la Corporación el texto aprobado por el H. Senado puede reseñarse en los siguientes términos:

1) Fija la interpretación del artículo 100 de la ley N° 21.442, cuyo inciso primero deroga íntegramente la ley N° 19.537 y regula la entrada en vigencia de aquellas comunidades de copropietarios que se hubieren acogido al cuerpo normativo que se derogó, disponiendo que en materias cuya aplicación requiera, expresa o tácitamente, la dictación de reglamentos u otras normas complementarias conservarán su eficacia las disposiciones de la ley N° 19.537 hasta la publicación de dichos textos.

2) Se flexibiliza la facultad que se otorga al administrador para celebrar convenios de pago con copropietarios morosos pudiendo otorgarse cuotas mensuales para su pago.

3) Dispone que el primer reglamento de copropiedad, el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuará con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante una anotación al margen de esa inscripción.

4) Precisa que la reparación de techumbres o fachadas que constituye una alteración de los bienes comunes debe ser acordada por la mayoría absoluta de los copropietarios y no por una mayoría reforzada y prescribe que las obras de ampliaciones o alteraciones de las unidades y las construcciones en los bienes comunes y cambios de destino requerirán mayoría reforzada.

5) Se habilita el procedimiento de consulta por escrito y se dispone que los acuerdos respecto de determinadas materias adoptados mediante consulta deberán ser reducidos a escritura pública.

6) Se fija un número máximo de cinco miembros para la integración del comité de administración, sin perjuicio que ello pueda excederse en los casos de subadministración.

7) Señala que la elaboración del primer plan de emergencia y sus actualizaciones, deben dar cumplimiento a la norma técnica oficial.

8) Se propone consagrar expresamente que los condominios de viviendas de interés público se ejecutarán conforme a las condiciones establecidas por el reglamento especial de viviendas económicas a que se refiere el decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959, sobre plan habitacional.

## **V. SÍNTESIS DE LA DISCUSIÓN Y ACUERDOS ADOPTADOS.**

### **a) DISCUSIÓN GENERAL.**

La señora Jeannette **Tapia** Fuentes, asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, inició su exposición<sup>1</sup> señalando que la iniciativa en cuestión tuvo su origen en una moción presentada por senadores y que fue respaldada por el Ejecutivo en razón a las complejidades que ha presentado la ley N° 21.442.

En este sentido, aseveró que el principal problema de la vigencia de dicha ley guardaba relación con que a la fecha no se había promulgado el reglamento del texto normativo lo que generaba problemas de aplicación de la ley en aquellos preceptos que remitían su contenido a dicho cuerpo normativo infralegal.

Por ello, señaló que el proyecto de ley incluía en su artículo 1° una disposición interpretativa del artículo 100 para señalar que tratándose de las materias reguladas en la ley N° 21.442 cuya aplicación requiera, expresa o tácitamente, la dictación de reglamentos u otras normas complementarias, conservarían su eficacia las disposiciones de la ley N° 19.537, hasta la publicación de dichos textos.

Este precepto indicó, se fundamentaba en que la nueva ley de copropiedad disponía la derogación de la ley N° 19.537 en el inciso primero de su artículo 100, a lo cual se sumaba que el artículo 6° transitorio establecía que los reglamentos de la ley y del Registro Nacional de Administradores de Condominios debían dictarse dentro del plazo de doce meses, contados desde la fecha de publicación del referido cuerpo normativo. Además, dichos reglamentos debían ser sometidos a consulta pública en un plazo no inferior a treinta días, situaciones que no serían compatible con la aplicación de diversas disposiciones normativas contenidas en los artículos 2°, 8°, 18, 20, 44, 48, 82, 90, 97, primero transitorio del texto legal, puesto que hacían referencia explícita al reglamento de la ley, dando cuenta que estas normas no podían ser eficaces mientras éste no entrara en vigencia.

En virtud de lo anterior y de acuerdo a la necesidad de una interpretación más armónica de las disposiciones de dicho cuerpo legal, concluyó que la aprobación de la propuesta del artículo 1° permitiría resolver adecuadamente los conflictos de hermenéutica producidos con la aplicación de la nueva ley de copropiedad.

Continuó señalando que el artículo segundo de la moción, establecía una serie de modificaciones y ajustes a la ley N°21.442, como las siguientes:

---

<sup>1</sup> Acompañó su presentación de un documento que se encuentra disponible en el siguiente sitio electrónico: [https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=262287&prmTipo=DOCUMENTO\\_COMISION](https://www.camara.cl/verDoc.aspx?prmID=262287&prmTipo=DOCUMENTO_COMISION)

1.- Reemplazar el inciso cuarto del artículo 6° facultando al administrador del condominio a celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos pudiendo concederse cuotas con vencimientos mensuales para el pago de la deuda, con la finalidad de reducir las exigencias que el actual inciso establecía para los convenios al imponer que el copropietario moroso debía estar impago en tres o más cuotas y que la cantidad mínima que se debía abonar en el primer pago no podía ser inferior al 30% del monto adeudado.

2.- Incorporar en la letra c) del artículo 8° un párrafo que disponga que tratándose del primer reglamento de copropiedad, el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuaría con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializaría mediante una anotación al margen de esa inscripción.

Explicó que lo anterior, obedecía a que en virtud de los artículos 8°, letra c) y 9° de ley N°21.442 se obligaba a que las unidades que integraban el condominio, como asimismo los sectores y las subadministraciones y los bienes de dominio común, estuvieran identificados individualmente en los planos a que se refería el artículo 49 de dicho texto normativo, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo conservador de bienes raíces, exigencia que resultaba imposible de cumplir, por cuanto el reglamento era anterior a la fecha en que se aprobaban los planos conforme a lo que establecía el citado artículo 49 cuando se acogía al régimen de copropiedad y solo a partir de esa fecha podía inscribirse. Por ello, explicó que se hacía necesario eximir del cumplimiento de esa obligación al primer reglamento para armonizar el texto legal.

3.- Agregar como nueva letra h) en el artículo 15, dentro de las materias extraordinaria de mayoría absoluta a las alteraciones a los bienes comunes y sustituir las letras g) y h) del artículo 15, en las materias extraordinaria de mayoría reforzada, referidas a las obras de ampliaciones del condominio, ampliaciones o alteraciones de sus unidades y a las construcciones en los bienes comunes y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.

En cuanto, a estas modificaciones, señaló que el actual artículo 15 contenía los quórum para la realización de asambleas y de aprobación de acuerdos, dentro de los cuales se consideraba como materia de asamblea extraordinaria de mayoría reservada (66%) las construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo, no obstante, esta materia, de acuerdo al análisis efectuado por la secretaría ejecutiva de condominios resultaba más adecuada incorporarla a las materias propias de la asamblea extraordinaria de mayoría absoluta, es decir, el 50% +1 de los derechos sobre la comunidad; toda vez que se trataba de obras que iban en directo beneficio de toda la comunidad, como por ejemplo, el cambio de techumbres.

5.- Modificar el inciso tercero del artículo 15, eliminado la frase conforme a las normas que establezca el reglamento de esta ley y estableciéndola reducción a escritura pública del acuerdo.

Precisó que estos cambios se fundamentaban en que ley en comento no había considerado una segunda citación respecto de las asambleas ordinarias, por lo tanto, si no se reunía el quórum de 33% exigido, no se podía llevar a efecto dicha convocatoria. Agregó que bajo la vigencia de la ley N° 19.537 para poder efectuarla se establecía una segunda citación que se realizaba con los copropietarios que concurrieran lo que significaba que las decisiones podían adoptarse por un número muy reducido, por ello al modificarse el inciso tercero del artículo 15 se permitía que dicho trámite pudiera materializarse por escrito, ya que eliminaba la referencia a que dicha norma debía realizarse conforme al reglamento de la ley inexistente en la actualidad.

Por otro lado, expuso que se sustituía la exigencia de la certificación de un notario por la reducción a escritura pública, por cuanto era lo que habitualmente se requería para efectuar las inscripciones correspondientes ante el conservador de bienes raíces o para requerir permisos ante las direcciones de obras municipales.

6.- Explicó que en el inciso primero del artículo 17, se proponían dos cambios; el primero, para intercalar la frase “y con un máximo de cinco, salvo que el número de integrantes deba ser mayor conforme a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 23” y, el segundo, para sustituir la frase “inferior a dicha cifra” por “inferior a tres”.

Señaló que el artículo 17 establecía que el comité de administración estaría integrado por a lo menos 3 miembros sin establecer un número máximo de integrantes como límite, por lo que se proponía 5 como máximo y se incluía una excepción para los casos en que existieran subadministraciones, de acuerdo al inciso cuarto del artículo 23.

7.- Reemplazar en el inciso sexto del artículo 40 la oración “debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto señale el reglamento de esta ley” por “debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto se oficialice”.

Comentó que lo anterior, obedecía a que los artículos 40 y cuarto transitorio de la nueva ley de copropiedad inmobiliaria realizaban una referencia al plan de emergencia que incluía un plan de evacuación que para su elaboración debía dar cumplimiento a la norma técnica que fuese aprobada en el reglamento de dicha ley, lo cual era imposible de ejecutar, puesto que éste aún no existía.

Por su parte, explicó que el artículo 4° transitorio mencionaba que el referido plan debía ser elaborado y actualizado conforme a la norma técnica que para dicho efecto oficialice el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y, por ello, opinó necesario darle coherencia al cuerpo normativo haciendo alusión a que debía darse cumplimiento a la norma técnica oficial aprobada para dicho efecto.

8.- En el artículo 66 se incorpora un inciso final para consagrar expresamente que los condominios de viviendas de interés público se ejecutarán conforme a las condiciones establecidas por el reglamento especial de viviendas económicas, a que se refiere el decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959, sobre plan habitacional.

Explicó que ello tenía como objetivo crear la figura de los “condominios de interés público” y ampliar el marco de intervención por parte del Estado, en aquellos conjuntos habitacionales cuya construcción haya sido financiada de forma total o parcial con recursos públicos. Agregó que explicitar que dichos condominios serían ejecutados conforme a las condiciones establecidas por el reglamento especial de viviendas económicas, del artículo 3° del D.F.L. N° 2 de 1959, evitaba posibles opacidades interpretativas, en torno al reglamento aplicable a estos conjuntos.

El diputado **Cuello** planteó dudas respecto a elevar el estándar exigido en las formalidades requeridas dispuestas en el inciso tercero del artículo 15 en cuanto a la adopción de acuerdos por escrito, puesto que establecer como requisito la reducción del documento a escritura pública podría provocar un aumento de los costos asociados al funcionamiento de los condominios, lo cual podría repercutir en el alza del valor de los gastos comunes, así como en una mayor burocratización de los trámites.

La señora **Tapia** explicó que dicha exigencia solo era requerida para aquellas materias señaladas en el artículo 15 que por su naturaleza debían ser objeto de

inscripción en el conservador de bienes raíces, como por ejemplo en materia de unificación de unidades.

\*\*\*\*\*

La Comisión coincidiendo con los propósitos perseguidos por la iniciativa, especialmente con la necesidad de interpretar y perfeccionar la actual normativa, procedió a aprobar la idea de legislar por **unanimidad**, con los votos de los diputados (as) Danisa Astudillo, Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Emilia Nuyado, Marcia Raphael, Jorge Saffirio, Héctor Ulloa y Cristóbal Urruticoechea (11-0-0).

\*\*\*\*\*

## **b) DISCUSIÓN PARTICULAR.**

### **Artículo 1°**

Declara interpretando el artículo 100 de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria que, tratándose de las materias reguladas en ésta cuya aplicación requiera, expresa o tácitamente, la dictación de reglamentos u otras normas complementarias, conservarán su eficacia las disposiciones de la ley N° 19.537 hasta la publicación de dichos textos.

Sometido a votación, sin debate, el artículo fue aprobado por **unanimidad**, con los votos de las diputadas señoras Danisa Astudillo, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Jorge Saffirio, Héctor Ulloa y Cristóbal Urruticoechea (11-0-0).

### **Artículo 2°**

Introduce cambios en la ley N° 21.442, mediante los siguientes numerales:

#### **Numeral 1)**

Modifica el artículo 6°, permitiendo al administrador celebrar convenios con los copropietarios morosos de sus obligaciones

La señora **Tapia** explicó que se buscaba flexibilizar la facultad que se otorga al administrador para celebrar convenios de pago con copropietarios morosos pudiendo otorgarse cuotas mensuales para su pago.

Sometido a votación el numeral 1) resultó aprobado por **unanimidad**, con los votos de las diputadas señoras Danisa Astudillo, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Jorge Saffirio, Héctor Ulloa y Cristóbal Urruticoechea (11-0-0).

#### **Numeral 2)**

Incorpora en la letra c) del artículo 8° una frase que dispone que tratándose del primer reglamento de copropiedad, el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuará con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante una anotación al margen de esa inscripción.

La señora **Tapia** expuso que el artículo 9°, que regula el primer reglamento de copropiedad, exigía que éste contuviera todas las menciones que señalaba el artículo 8°, cuya letra c) incluyendo el número y fecha de archivo de los planos del

condominio, a que se refiere el artículo 49. Explicó que ello era imposible de cumplir, porque ese reglamento era anterior a la fecha en que se aprueban y archivan los planos, por lo que se proponía exceptuarlo de tal exigencia.

Sometido a votación el numeral 2) fue aprobado por **unanimidad**, con los votos de las diputadas señoras Danisa Astudillo, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Jorge Saffirio, Héctor Ulloa y Cristóbal Urruticoechea (11-0-0).

### **Numeral 3)**

Modifica el artículo 15 mediante los siguientes dos literales

#### *Letra a)*

Dispone que la reparación de techumbres o fachadas que constituye una alteración de los bienes comunes debe ser acordada por la mayoría absoluta de los copropietarios y que las obras de ampliaciones o alteraciones de las unidades y las construcciones en los bienes comunes y cambios de destino requerirán mayoría reforzada.

#### *Letra b)*

Habilita el procedimiento de consulta por escrito y prescribe que los acuerdos adoptados mediante consulta respecto de determinadas materias deberán ser reducidos a escritura pública y no mediante certificación de notario.

Sometidas a votación las letras a) y b) del numeral 3) fueron aprobadas por **unanimidad**, con los votos de las diputadas señoras Danisa Astudillo, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Jorge Saffirio, Héctor Ulloa y Cristóbal Urruticoechea (11-0-0).

### **Numeral 4)**

Modifica el artículo 17, fijando un número máximo de cinco miembros para la integración del el comité de administración, sin perjuicio que ello pueda excederse en los casos de subadministración.

Sometido a votación el numeral 4) resultó aprobado por **unanimidad**, con los votos de las diputadas señoras Danisa Astudillo, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Jorge Saffirio, Héctor Ulloa y Cristóbal Urruticoechea (11-0-0).

### **Numeral 5)**

Modifica el inciso cuarto del artículo 40 prescribiendo que la elaboración del primer plan de emergencia y sus actualizaciones, deben dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho se oficialice.

Sometido a votación el numeral 5) fue aprobado por **unanimidad**, con los votos de las diputadas señoras Danisa Astudillo, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Patricio Rosas, Jorge Saffirio, Héctor Ulloa y Cristóbal Urruticoechea (12-0-0).

### **Numeral 6)**

Incorpora un inciso final en el artículo 66 para señalar que los condominios de viviendas de interés público se ejecutarán conforme a las condiciones establecidas por el reglamento especial de viviendas económicas, a que se refiere el decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959, sobre plan habitacional.

Sometido a votación el numeral 6) resultó aprobado por **unanimidad**, con los votos de las diputadas señoras Danisa Astudillo, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y de los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Patricio Rosas, Jorge Saffirio, Héctor Ulloa y Cristóbal Urruticoechea (12-0-0).

\*\*\*\*

### Numeral nuevo

El diputado Hirsch presentó una indicación para incorporar un numeral 7) en el artículo 2°, del siguiente tenor

“7) Sustitúyese el inciso primero del artículo 70 por el siguiente:

“Artículo 70.- A partir del 1 de enero de 2024, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.”.”.

El diputado **Hirsch** explicó que esta enmienda obedecía a que el artículo 70 de la ley N° 21.442, establecía que los condominios de viviendas sociales, no podían tener más de 160 unidades habitacionales a partir de la publicación de la ley, no obstante y a pesar de considerar positiva esta limitación por cuanto permitía una buena administración de los espacios comunes y ayudaba a la buena convivencia vecinal, observó que adolecía de un problema relacionado con aquellos proyectos que fueron presentados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva ley de copropiedad, y que todavía no contaban con la autorización definitiva que les permitiera acogerse a lo señalado en el artículo 9° transitorio de dicho cuerpo normativo.

Por ello, opinó que estas restricciones en vez de quedar como excepciones debían comenzar a operar a partir del día 1 de enero del año 2024, de tal suerte de adecuar el plazo para que aquellos proyectos que se encontraban en una situación intermedia, pudieran obtener las autorizaciones definitivas.

La señora **Tapia** manifestó coincidir en que lo más idóneo era que las restricciones señaladas en el artículo 70 empezaran a operar a partir del 1 de enero del año 2024, no obstante, indicó que a su entender lo más pertinente era mantener el artículo 70 en los términos actualmente redactado y modificar el artículo noveno transitorio del texto legal, como régimen provisorio.

El diputado **Hirsch** señaló que si bien no tenía problemas en aceptar dicha sugerencia era menester hacerla coherente con el resto del texto normativo.

La diputada **Raphael** sostuvo que las indicaciones propuestas por el diputado Hirsch armonizaban de mejor manera con el texto normativo, en comparación a las sugerencias planteadas por la representante de la Cartera de Vivienda puesto que existiría una contradicción entre el artículo 70 y el noveno transitorio, por cuanto el primero señalaba que a partir de la publicación de la ley, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrían contar con más de 160 unidades habitacionales y el segundo establecía que lo dispuesto en el artículo 70 no sería exigible respecto de aquellos proyectos que al 1 de enero del año 2024 se encontraran en alguno de los estados de avance que la norma menciona.

El diputado **Ulloa** preguntó si la posición del Ministerio de Vivienda y Urbanismo era fijar la cifra de 160 unidades como tope para los proyectos de condominios sociales.

La señora **Tapia** afirmó que efectivamente esa era la opinión oficial.

Sometida a votación la indicación fue aprobada por **mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa las diputadas señoras Danisa Astudillo, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Tomás Hirsch, Patricio Rosas, Jorge Saffirio y Héctor Ulloa, en tanto se abstuvo el diputado Sergio Bobadilla (10-0-1).

\*\*\*\*

#### **Numeral nuevo**

El diputado Hirsch formuló una enmienda para incorporar un numeral 8) en el artículo 2°, del siguiente tenor

“8) Elimínase su artículo noveno transitorio.”.

Sometida a votación la indicación sin debate resultó aprobada por **mayoría de votos**. Se pronunciaron por la afirmativa las diputadas señoras Danisa Astudillo, Emilia Nuyado y Marcia Raphael y los diputados señores Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Tomás Hirsch, Patricio Rosas, Jorge Saffirio y Héctor Ulloa, en tanto se abstuvo el diputado Sergio Bobadilla (10-0-1).

\*\*\*\*

#### **VI. TEXTO DEL PROYECTO COMO QUEDARÍA EN VIRTUD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR LA COMISIÓN.**

Por las razones señaladas y por las que expondrá oportunamente la Diputada Informante, esta Comisión recomienda aprobar el proyecto de conformidad al siguiente texto:

#### **PROYECTO DE LEY**

“Artículo 1°.- Declárase, interpretando el artículo 100 de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, que, tratándose de las materias reguladas en ésta cuya aplicación requiera, expresa o tácitamente, la dictación de reglamentos u otras normas complementarias, conservarán su eficacia las disposiciones de la ley N° 19.537 hasta la publicación de dichos textos.

Artículo 2°.- Modifícase la ley N° 21.442, de la siguiente forma:

1) Reemplázase el inciso cuarto del artículo 6°, por el siguiente:

“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) Incorpórase, a continuación del punto final de la letra c) del inciso primero del artículo 8°, que pasa a ser punto y seguido, el siguiente texto: “Tratándose del primer reglamento de copropiedad, el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuará con posterioridad a la

inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante una anotación al margen de esa inscripción.”.

3) En el artículo 15:

a) En su inciso primero:

i) Agrégase, en el cuadro, la siguiente letra h), en la columna “Materias que pueden tratarse en la sesión”, correspondiente al Tipo de sesión “2) Extraordinaria de mayoría absoluta”:

“h) Alteraciones a los bienes comunes.”.

ii) Sustitúyense, en el cuadro, las letras g) y h) de la columna “Materias que pueden tratarse en la sesión”, correspondiente al Tipo de sesión “3) 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.”.

b) En su inciso tercero:

i) Elimínase la frase “, conforme a las normas que establezca el reglamento de esta ley”.

ii) Reemplázase la expresión “la adopción del acuerdo mediante este mecanismo deberá ser certificada por un notario” por “el acuerdo deberá reducirse a escritura pública”.

4) En el inciso primero del artículo 17:

a) Intercálase, a continuación de la expresión “de a lo menos tres”, lo siguiente: “y con un máximo de cinco, salvo que el número de integrantes deba ser mayor, conforme a lo establecido en el inciso cuarto del artículo 23”.

b) Sustitúyese la frase “inferior a dicha cifra” por “inferior a tres”.

5) Reemplázase, en el inciso sexto del artículo 40, la expresión “debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto señale el reglamento de esta ley” por “debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto se oficialice”.

6) En el artículo 66, agrégase el siguiente inciso final:

“Los condominios de viviendas de interés público se ejecutarán conforme a las condiciones establecidas por el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, a que se refiere el decreto con fuerza de ley N° 2, del Ministerio de Hacienda, de 1959, sobre plan habitacional, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto N° 1.101, del Ministerio de Obras Públicas, de 1960.”.

7) Sustitúyese el inciso primero del artículo 70 por el siguiente:

“Artículo 70.- A partir del 1 de enero de 2024, los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.”.

8) Elimínase su artículo noveno transitorio.”.

\*\*\*\*\*

Tratado y acordado según consta en el acta de la sesión celebrada con fecha 19 de octubre del año en curso con la asistencia de los diputadas (as) Danisa Astudillo Peiretti, Juan Carlos Beltrán Silva, Sergio Bobadilla Muñoz, Luis Cuello Peña y Lillo, Jorge Durán Espinoza, Juan Fuenzalida Cobo, Tomás Hirsch Goldschmidt, Emilia Nuyado Ancapichún, Marcia Raphael Mora, Patricio Rosas Barrientos, Jorge Saffirio Espinoza (Presidente), Héctor Ulloa Aguilera y Cristóbal Urruticoechea Ríos.

Asimismo, concurrieron los diputados Miguel Ángel Calisto Águila, Juan Antonio Coloma Álamos y Sebastián Videla Castillo.

Sala de la Comisión, a 19 de octubre de 2022.

**Claudia Rodríguez Andrade**  
**Abogada Secretaria de la Comisión**