

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, recaído en el proyecto de ley, en primer trámite constitucional, 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° [15.254-14](#).

[Objetivo](#) / [Constancias](#) / [Normas de Quórum Especial: no tiene](#) / [Consulta Excma. Corte Suprema: no hubo](#) / [Asistencia](#) / [Antecedentes de Hecho](#) / [Aspectos Centrales del Debate](#) / [Discusión en General](#) / [Votación en General](#) / [Discusión en Particular](#) / [Votación en Particular](#) / [Texto](#) / [Acordado](#) / [Resumen Ejecutivo](#).

HONORABLE SENADO:

La Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de informar el proyecto de ley de la referencia, iniciado en Moción de los Honorables Senadores señor Sandoval, señoras Gatica y Pascual y señores Espinoza y Kusanovic, con urgencia calificada de “suma”.

Se hace presente que la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, de acuerdo a la autorización otorgada por la Sala del Senado el día 6 de septiembre de 2022. Se deja constancia, asimismo, de que la propuesta legal resultó aprobada en general y en particular, por unanimidad.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

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.

- - -

CONSTANCIAS

- **Normas de quórum especial:** No tiene.

- **Consulta a la Excma. Corte Suprema:** No hubo.

- - -

ASISTENCIA

- **Representantes del Ejecutivo e invitados:** Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: la asesora legislativa, señora Jeannette Tapia. De la Cámara Chilena de la Construcción: el Vicepresidente del Comité Inmobiliario, señor Daniel Kiverstein, y el abogado, señor Tomás Acevedo.

- **Otros:** De la Biblioteca del Congreso Nacional: la analista, señora Verónica de la Paz. De la Fundación Jaime Guzmán: el asesor, señor Ignacio Rodríguez. Del Comité de Senadores PS: la asesora, señora Martina Riveros. Asesores parlamentarios: de la Senadora señora Gatica, don Rodrigo Labrín y don Rodrigo Oñate; del Senador señor Kusanovic, don Tomás Matheson; de la Senadora señora Pascual, don Roberto Carrasco, y del Senador señor Sandoval, don Sebastián Puebla y don Nicolás Starck.

- - -

ANTECEDENTES DE HECHO

Para el debido estudio de este proyecto de ley, se ha tenido en consideración la [Moción](#) de los Honorables Senadores señor Sandoval, señoras Gatica y Pascual y señores Espinoza y Kusanovic.

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 un 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 Moción 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. 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.

- - -

ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE

Se abordó, por una parte, el alcance de la norma interpretativa que se viene proponiendo, que extiende la vigencia de la ley N° 19.537 respecto de aquellas materias contenidas en la ley N° 21.442 que requieren para su aplicación de la dictación de reglamentos o disposiciones complementarias.

En este punto, se discutió, además, si aquel precepto resulta suficiente para esclarecer el tránsito desde la antigua a la nueva legislación o si sería conveniente, en cambio, explicitar las facultades interpretativas de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

Por otro lado, se analizaron las diversas enmiendas que el artículo 2° de la iniciativa busca introducir a la ley N° 21.442 y que tienen por finalidad aclarar o corregir aspectos del nuevo texto que han generado dificultades.

En relación con tales modificaciones se examinó, entre otras cosas, la conveniencia de entregar una copia del primer reglamento de copropiedad a los compradores y promitentes compradores para que éstos tengan certeza acerca de las características del objeto de la compraventa.

Adicionalmente, se estudió la pertinencia de complementar las excepciones que el artículo 9° transitorio de la ley N° 21.442 contempla respecto de lo consagrado por el artículo 70, que, en lo sustantivo, impide a los nuevos condominios de viviendas sociales contar con más de 160 unidades habitacionales.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL¹

A.- Exposiciones de los invitados y debate suscitado en la Comisión con ocasión de ellas.

Al comenzar el estudio de la iniciativa legal en informe, **el Honorable Senador señor Sandoval** resaltó que se busca efectuar ciertos ajustes tendientes a resolver diversos problemas que han surgido con ocasión de la aplicación de la [ley N° 21.442](#), que aprueba nueva ley sobre copropiedad inmobiliaria.

Seguidamente, **el señor Daniel Kiverstein, Vicepresidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC)**, realizó una [presentación](#), en que expuso las principales observaciones de dicha entidad gremial al proyecto de ley.

¹ La Comisión dedicó al estudio de este proyecto las sesiones de [6 de septiembre de 2022](#) y [13 de septiembre de 2022](#), que fueron transmitidas por TV Senado y pueden revisarse utilizando el link incorporado en las respectivas fechas.

Recordó que la CCHC compartió la necesidad de modernizar la [ley N° 19.537](#) y manifestó que concuerda, también, con los principios que inspiran las enmiendas que se viene proponiendo. Valoró, además, el actuar de la Secretaría Ejecutiva de Condominios (SECON), cuya [circular N° 1](#) clarificó algunos aspectos, pero ha sido cuestionada ante la Contraloría General de la República, lo que ha generado dificultades para la materialización de los proyectos inmobiliarios.

Apuntó que esto afecta, particularmente, a los proyectos por extensión, entre los cuales se cuentan los conjuntos de viviendas sociales, que se han entrabado, pues ciertos municipios han exigido retroactivamente el cumplimiento de los artículos [55](#) y [59](#) de la nueva ley, respecto de exigencias urbanísticas. Agregó que, asimismo, se han percibido entorpecimientos con ocasión de la aceptación de los reglamentos de copropiedad y, también, al momento de su inscripción en los conservadores de bienes raíces, en tanto algunos proyectos tramitaron su adscripción al régimen de copropiedad de acuerdo a la ley N° 19.537, pero ésta se encuentra derogada.

Informó que la entidad que representa tuvo una positiva reunión con la Secretaría Ejecutiva de Condominios, en la que se expusieron estas problemáticas, sin perjuicio de lo cual, le pareció pertinente poder perfeccionar la transitoriedad entre la vigencia de la antigua y la nueva ley y apreció, también, una oportunidad de corregir otras situaciones.

En relación a la norma interpretativa del [artículo 100](#) de la ley N° 21.442, en su concepto, no bastaría con sujetar la aplicación de la nueva ley a la dictación de sus reglamentos, en tanto aún resulta incierto el contenido de los mismos. Sugirió, en cambio, que el artículo 1° fuera más explícito, emulando la circular N° 1 de la SECON. Recalcó, especialmente, la necesidad de afirmar que las nuevas exigencias urbanísticas no son retroactivas, sino que son aplicables solo con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 21.442.

Luego, se refirió a la regulación del reglamento de copropiedad. Compartió la idea de entregar a los compradores o a los promitentes compradores una copia, que les permita conocer, desde el momento en que toman la decisión de adquirir la propiedad, las materias contenidas en él, incluyendo el objeto de su compra. Admitió, asimismo, que la propuesta resuelve una dificultad práctica, estableciendo que el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el proyecto al régimen se efectuará con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, mediante una inscripción marginal.

Sin embargo, advirtió que, en la actualidad, exigencias derivadas del financiamiento por parte de las instituciones bancarias, motivan que los proyectos empiecen a vender unidades en etapas muy tempranas, cuando la

tramitación de los permisos no está concluida. Evidenció que, por tanto, hay un problema práctico para fijar un reglamento de copropiedad en esa oportunidad.

Detalló que, por ejemplo, no será posible determinar en ese momento la tabla de alcúotas definitiva y, probablemente, el reglamento requerirá algunos ajustes, ya que los proyectos sufren modificaciones, por distintos motivos, tales como requisitos comerciales, exigencias surgidas durante la tramitación de los permisos o imprevistos técnicos, ocasión en que, asimismo, se revelan interpretaciones diversas de la normativa por parte de los municipios.

Sugirió que pudiera entregarse un borrador de reglamento 30 días después de la notificación del otorgamiento del permiso de edificación por parte de la dirección de obras municipales o, si alguien vende con antelación, producto de las exigencias financieras expuestas, podría disponerse de él, también en calidad de borrador. Acotó que proceder de otra forma generaría conflictos con los copropietarios en caso de requerirse efectuar enmiendas al reglamento.

Reiteró, por tanto, la necesidad de precisar la fecha de entrada en vigencia de las nuevas disposiciones, atendiendo a lo dispuesto por la circular N° 1 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, lo que ilustró con la siguiente diapositiva:

Propuesta: En relación a los permisos y solicitudes que acogen al régimen de copropiedad inmobiliaria tramitadas por la DOM respectiva, se plantea respetar el punto 05 de la Circular N°01, en cuanto a que las solicitudes y permisos tendrán como hito el 12 de abril 2022 y no el tiempo que va desde la publicación de la ley y la de su reglamento.

En relación a las exigencias urbanísticas contenidas en esta nueva normativa, se plantea que solo sean aplicables a Permisos de Edificación derivados de solicitudes posteriores a la publicación de esta ley.

Finalmente, debiera existir una mención expresa respecto a eventuales exigencias sobre bienes comunes diferenciados que deben constituirse a propósito de edificaciones de más de 200 unidades que no quieran constituir subadministraciones, según exige la nueva ley como regla general, y que también consideramos que solamente son exigibles en la medida en que tenga su respectiva reglamentación.

A continuación, **don Tomás Acevedo, abogado de la Cámara Chilena de la Construcción**, explicó las observaciones de su entidad, relativas a las normas sobre quórum de aprobación de ciertas decisiones en los condominios.

Recordó que, desde el 2011, las leyes de presupuestos han contemplado una disposición que exige un quórum de 50% para la modificación y posterior postulación a subsidios públicos. Añadió que, adicionalmente, se permitió que dicho procedimiento pudiera aprobarse mediante una consulta por escrito, que concite el apoyo de un 75% de los derechos.

Señaló que la ley N° 21.442 introdujo, en su [artículo 15](#), un quórum de mayoría reforzada, más alto del que se consigna desde el 2011 en las leyes de presupuestos y que afectaría la ejecución de proyectos de mejoramiento de viviendas, regulados por el [D.S. 27](#) y el [D.S. 255](#). Sugirió, por tanto, que las obras de ampliación del condominio o alteraciones de sus unidades requieran un quórum de mayoría absoluta, incluyendo las construcciones en los bienes comunes y los cambios de destino de dichos bienes.

En otro sentido, mencionó que el [artículo 97](#) de la ley N° 21.442 creó la Secretaría Ejecutiva de Condominios. Lamentó, sin embargo, que la primera circular que ésta dictó haya sido cuestionada. Resaltó, en consecuencia, la conveniencia de reforzar su rol, a través de una disposición que valide las interpretaciones y directrices que emanen de tal unidad.

Don Daniel Kiverstein complementó que, en este ámbito, resulta sustantivo esclarecer que la SECON no solo puede impartir instrucciones, sino también establecer interpretaciones respecto de los alcances de la ley.

Continuó, luego, exponiendo que se presentan dificultades de transitoriedad respecto de actos jurídicos celebrados antes de la publicación de la ley. Ahondó en que ciertos proyectos cuentan con estacionamientos para personas con discapacidad, los que han sido adquiridos por algunos propietarios. Sin embargo, las nuevas disposiciones no permiten enajenarlos. Solicitó, en consecuencia, respetar estas operaciones, acordadas de buena fe, en forma previa a la publicación de la ley N° 21.442.

Asimismo, en materia de estacionamientos, indicó que la nueva normativa obliga a que, a partir del 1° de enero de 2023, los condominios de viviendas sociales contemplen un estacionamiento por cada unidad destinada a habitación. En el caso de edificios que cuenten con aparcamientos subterráneos, ello implicaría costos adicionales de 400 o 450 UF por unidad, mientras, en los proyectos por extensión, exige destinar una mayor superficie. Sostuvo que no se ha considerado un incremento en los subsidios para financiar este nuevo requerimiento, lo que resta viabilidad a ciertos proyectos u obliga a reducir las unidades de vivienda que los componen, situaciones que son graves, en el marco de la urgencia de enfrentar el déficit habitacional que tiene el país.

Culminó su exposición, valorando la disposición de los impulsores de la Moción para resolver las dificultades prácticas de la nueva normativa y expresando las siguientes reflexiones finales, que sintetizan lo planteado:

Existe la necesidad de extender los alcances del proyecto de ley, con el objeto de subsanar los problemas inmanentes de la nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

La necesidad de regular las materias más problemáticas por medio de nuevas normas transitorias que introduzcan una solución a los yerros entre la entrada en vigencia de la nueva ley y el anterior cuerpo normativo ya derogado.

Sustentar el actuar de la Secretaría Ejecutiva de Condominios y la Circular N° 01, la cual se encuentra en revisión por parte de la Contraloría General de la República.

A su turno, **la señora Jeannette Tapia, asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo**, explicó que el proyecto de ley recoge las inquietudes que la Cámara Chilena de la Construcción, comités de administración y parlamentarios han planteado al MINVU y, particularmente, a la Secretaría Ejecutiva de Condominios acerca de aspectos que no fueron bien resueltos en la ley N° 21.442.

A través de una [presentación](#) pormenorizó los alcances puntuales de la iniciativa. Así, expuso que el artículo 1° busca interpretar el sentido del artículo 100 de dicho texto, cuyo inciso primero deroga la ley N° 19.537, lo que implicaría la entrada en vigencia inmediata de la ley N° 21.442. Sin embargo, ésta requiere para su aplicación de la dictación de su reglamento, ciertas modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y otras actuaciones, como la aprobación de los reglamentos tipo.

Enfatizó que ello ha generado diversos problemas prácticos, particularmente respecto de proyectos inmobiliarios en ejecución y, también, para algunos comités de administración, requiriéndose mayor certeza en torno a la transitoriedad de esta regulación.

Recalcó que, apenas fue publicada la nueva ley, los equipos del Ministerio, junto a la SECON, han estado trabajando para posibilitar una transición adecuada. Sin embargo, la primera circular de esa entidad ha sido cuestionada ante la Contraloría General de la República, por lo que se ha propuesto una norma interpretativa, que rige desde el momento en que comenzó la vigencia del precepto interpretado, dejando en claro que la derogación de la ley N° 19.537 está supeditada a la dictación del reglamento de la ley N° 21.442.

Discrepó de lo planteado por la CCHC, en orden a que se requeriría reforzar o ampliar las atribuciones de la Secretaría Ejecutiva de Condominios. Reseñó que la competencia de esta repartición para impartir instrucciones se encuentra consignada de la misma forma que la otorgada por la [Ley General de Urbanismo y Construcciones](#) a la División de Desarrollo Urbano (DDU) y que ésta incluye la posibilidad de interpretar la normativa.

Advirtió, con todo, que las facultades de la SECON están vinculadas exclusivamente a la interpretación de la ley sobre copropiedad inmobiliaria en lo referido a este régimen específico, pero la normativa urbanística contenida en dicho texto es propia del ámbito de la DDU, atendido el principio de especialidad. Ilustró el texto propuesto a través de la siguiente diapositiva que contiene, además, algunos de los fundamentos expresados:

PROYECTO	FUNDAMENTO
<p>“Artículo primero. - Declárase, interpretando el artículo 100 de la ley N° 21.442, que, tratándose de las materias reguladas en ésta que requieran, expresa o tácitamente, la dictación del reglamento de la ley contemplado en su artículo sexto transitorio, conservarán su eficacia las disposiciones de la ley N° 19.537, hasta la publicación de dicho texto.”.</p>	<p>La ley 21.442, publicada en el Diario Oficial el 13 de abril de 2022, dispone la derogación de la ley 19.537. (artículo 100).</p> <p>Por su parte el artículo 6° Transitorio establece que 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.</p> <p>Por otro lado la ley N° 21.442, en diversas disposiciones (artículos 2°, 8°, 18, 20, 44, 48, 82, 90, 97, 1° transitorio), hace referencia explícita al reglamento de la ley, dando cuenta que las mismas no pueden ser eficaces mientras no entre en vigencia el mismo.</p> <p>Asimismo, existen algunas disposiciones que necesariamente deberán ser objeto de una regulación más específica, aún cuando la ley no lo señale expresamente.</p> <p>En razón de lo anterior y de la necesidad de una interpretación armónica de todas las disposiciones, nos parece que la propuesta del artículo primero del proyecto resuelve adecuadamente los conflictos de interpretación que diversos actores han relevado.</p>

Acotó que, en una revisión posterior, se ha considerado conveniente perfeccionar el proyecto de ley, en el sentido de referirse a reglamentos, en plural, pues no solo pudiera requerirse el específico de la ley N° 21.442, sino otras enmiendas a la [Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones](#), que precisen los aspectos urbanísticos contenidos en dicha ley. A su juicio, esta norma interpretativa resulta suficiente para superar las dificultades advertidas por los comités de administración y por la Cámara Chilena de la Construcción.

En relación al artículo 2° del proyecto, sostuvo que el numeral 1) busca flexibilizar la facultad que se otorga al administrador, en el inciso cuarto del [artículo 6°](#) de la ley, para celebrar convenios de pago con copropietarios morosos. Aseveró que la nueva normativa es excesivamente rígida por lo que se ha planteado la necesidad de flexibilizarla para facilitar su aplicación.

Por su parte, el numeral 2) del artículo 2° del proyecto aclara uno de los temas expuestos por la CCHC, en relación al primer reglamento de copropiedad. Detalló que la ley obliga a que éste deba mencionar el certificado que acoge el condominio a dicho régimen. Sin embargo, para otorgar tal certificación, el director de obras municipales respectivo debe exigir el reglamento, lo que hace que la norma sea imposible de cumplir. Para superar este contrasentido, se propone que, en el caso del primer reglamento de copropiedad, no sea necesario incorporar tal certificado, sino que, cuando

aquél se inscriba, el certificado se anote al margen de dicha inscripción en el conservador de bienes raíces, acompañando también el plano pertinente.

Aprovechó la ocasión para discrepar de otro aspecto planteado por la aludida entidad gremial, en relación al primer reglamento de copropiedad. Observó que la exigencia de aportarlo al comprador o promitente comprador es un avance muy relevante de la nueva ley, que busca evitar conflictos posteriores vinculados con la modificación de las características de los proyectos. Indicó que algo similar se contempla en la [ley sobre protección de los derechos de los consumidores](#).

Seguidamente, se refirió al numeral 3) del artículo 2° del proyecto de ley, relativo al artículo 15 de la ley N° 21.442. Mediante tal enmienda se busca, por una parte, reducir el quórum de las alteraciones a los bienes comunes, desde mayoría reforzada (66%) a mayoría absoluta, lo que facilita la ejecución de proyectos de mejoramiento de los inmuebles, regulados en el D.S. 27 y en el D.S. 255. Consideró que los condominios de viviendas de interés público no se ven afectados por la nueva normativa, pues mantienen una regulación especial en las leyes de presupuestos, cuyo quórum es menos exigente que el de la ley N° 21.442.

Por otro lado, precisó que el Colegio de Administradores hizo presente una complejidad en la regulación de las asambleas ordinarias. Recordó que la antigua normativa contemplaba dos citaciones sucesivas, la segunda de las cuales podía prosperar con los asistentes que concurrieran, lo que fue eliminado en la legislación reciente. Señaló que al MINVU no le parece adecuado reponer una norma como la anterior, en tanto ello implica la posibilidad de que decisiones relevantes sean adoptadas por un número muy bajo de copropietarios. En su lugar, se propone modificar el inciso tercero del artículo 15, habilitando el procedimiento de consulta por escrito.

Apuntó, luego, que el numeral 4) del artículo 2° modifica el [artículo 17](#) de la ley N° 21.442, con el objeto de fijar un número máximo de miembros del comité de administración, lo que puede tener importancia en tanto la nueva normativa permite retribuir a los integrantes de dicha instancia. Agregó que la propuesta prevé un máximo de cinco personas, pero se ha estimado necesario complementar la redacción haciendo mención a las situaciones de subadministración. Para este efecto, sugirió que la frase que se intercala a continuación de la expresión “de a lo menos tres” sea “y con un máximo de cinco, salvo que el número deba ser mayor, conforme a lo establecido en el inciso cuarto del [artículo 23](#)”.

Posteriormente, en lo tocante al numeral 5) del artículo 2°, manifestó la necesidad de explicitar la aplicación, a la nueva categoría de condominios de viviendas de interés público, del [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.

Subrayó que existe una temática adicional, no incorporada en el proyecto de ley, que pudiera agregarse. Mencionó que, tanto el [artículo 40](#) como el [artículo 4° transitorio](#) de la ley N° 21.442, se refieren al plan de emergencia, que incluye el plan de evacuación. Añadió que su elaboración exige dar cumplimiento a una norma técnica que será contemplada en el reglamento de la ley. Atendido que ello requiere, además, un procedimiento en que interviene el Instituto Nacional de Normalización y cuya duración es de aproximadamente 18 meses, se sugiere eliminar la referencia al reglamento para agilizar la elaboración de dicha norma técnica. Resumió lo expuesto en la siguiente lámina:

Hacer presente que el artículo 40 y el artículo 4° transitorio se refieren al plan de emergencia que incluye el plan de evacuación.

Para su elaboración se debe dar cumplimiento a la norma técnica que apruebe el reglamento de la ley (artículo 40 inciso sexto).

Por su parte, el artículo 4° transitorio señala que el plan de emergencia debe ser elaborado y actualizado conforme a la norma técnica que para dicho efecto oficialice el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Para que exista una adecuada concordancia debe reemplazarse 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 oficial aprobada para dicho efecto.**"

Finalmente, acotó que, en relación a los estacionamientos para discapacitados, atendido que ello se refiere a compraventas o promesas ya realizadas, en caso de aprobarse esta ley modificatoria, la normativa cuestionada entrará a regir, al menos, en 18 meses, puesto que el Ejecutivo tiene un plazo de un año para dictar el reglamento y las modificaciones a la OGUC, luego de lo cual son visadas por la Contraloría General de la República, lo que disminuye la posibilidad de alguna dificultad normativa.

La Honorable Senadora señora Pascual manifestó que, de la exposición de la asesora legislativa del MINVU, entendía que dicha cartera desestimaría modificar la obligación de aportar a los compradores o promitentes compradores una copia del reglamento de copropiedad.

Por otro lado, consultó si se consideraría revisar ciertos quórum consagrados en el artículo 15, acerca de determinadas decisiones de los copropietarios.

La señora Jeannette Tapia reiteró, en relación al último punto, que ello sería innecesario, ya que la Cámara Chilena de la Construcción lo plantea respecto de condominios de viviendas sociales que tienen una regulación especial en las leyes de presupuestos, que se mantendría para el 2023.

El Honorable Senador señor Sandoval destacó su interés en abordar esta iniciativa de la forma más expedita posible, expresando la necesidad de contar con las sugerencias expuestas por el MINVU, de manera concreta, al momento de abocarse a la discusión en particular.

B.- Votación en general.

- Puesto en votación en general el proyecto de ley, fue aprobado por la unanimidad de los miembros de la Comisión, Honorables Senadores señoras Gatica y Pascual y señores Espinoza, Kusanovic y Sandoval.

- - -

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

El proyecto consta de dos artículos, los que, junto a los acuerdos adoptados a su respecto, se describen a continuación:

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 que requieran, expresa o tácitamente, la dictación del reglamento de la ley contemplado en su artículo 6° transitorio, conservarán su eficacia las disposiciones de la ley N° 19.537 hasta la publicación de dicho texto.

Cabe señalar que el aludido artículo 100 es del siguiente tenor:

“Artículo 100.- Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5° transitorio de la presente ley.

Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la ley N° 19.537 se regirán por la presente ley desde su publicación, debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de un año. Los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley no quedarán sin efecto.”.

Sobre este particular, **la asesora legislativa del MINVU, señora Jeannette Tapia, propuso aprobar el artículo 1°, reemplazándolo por el siguiente:**

“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.”.

A su turno, **la Honorable Senadora señora Pascual formuló una indicación para sustituir el artículo 1°, por el que se transcribe enseguida:**

“Artículo 1°.- Declárase, interpretando el artículo 100 de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, en el sentido que conservarán su eficacia las disposiciones de la ley N° 19.537, hasta la publicación en el Diario Oficial del reglamento de la ley contemplado en su artículo 6° transitorio.”.

El Honorable Senador señor Sandoval expresó que la indicación recién transcrita altera sustantivamente el tenor del precepto, en lo tocante a la extensión de la vigencia de la ley N° 19.537.

La señora Jeannette Tapia, asesora legislativa del MINVU, señaló que ambas propuestas, si bien tienen un objetivo similar, presentan importantes diferencias.

Sostuvo, por una parte, que la indicación de la Senadora señora Pascual implica dejar vigente toda la ley N° 19.537, en tanto el Ejecutivo lo acota exclusivamente a aquellas materias de la ley N° 21.442 que, expresa o tácitamente, requieren de un reglamento.

Apuntó que proceder del modo sugerido en la aludida indicación generaría dificultades, pues la ley N° 21.442 se encuentra vigente desde su publicación y bajo su amparo han tenido lugar, por ejemplo, asambleas de copropietarios en forma telemática, que no necesitan una reglamentación y cuya validez resultaría cuestionada.

Por otro lado, observó que hay normas de la nueva ley que no dependen, para su vigencia, de la dictación de los reglamentos a que alude su artículo 6° transitorio, sino de modificaciones a otras normativas, como la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Sometida a votación la propuesta de la representante del MINVU, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval.

- Luego, con la misma unanimidad, se rechazó la indicación de la Honorable Senadora señora Pascual.

Artículo 2°

Incorpora las siguientes modificaciones en la ley N° 21.442:

Número 1)

Reemplaza 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.”.

El citado inciso cuarto dispone que el administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas, pudiendo concederse hasta doce cuotas consecutivas y con vencimientos mensuales para el pago de la deuda. El monto mínimo de la primera cuota no podrá ser inferior a un 30% del total de la deuda, debiendo pagarse al momento de la suscripción del referido convenio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración.

- Puesto en votación este número 1), fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval.

Número 2)

Enmienda la letra c) del inciso primero del artículo 8 -que trata sobre los objetos del reglamento de copropiedad-, a fin de precisar 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.

- Puesto en votación este número 2), fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval.

Número 3)

Enmienda el artículo 15, sobre constitución de las sesiones ordinarias o extraordinarias y la adopción de acuerdos por la asamblea de copropietarios.

Letra a)

Modifica el inciso primero de la siguiente forma:

Ordinal i)

Agrega, 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.”.

Ordinal ii)

Sustituye, 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.”.

Cabe señalar que las actuales letras g) y h) son del siguiente tenor:

“g) Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.

h) Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.”.

Letra b)

Modifica el inciso tercero, relativo a la consulta por escrito a los copropietarios para acordar determinadas materias, cuyo texto es el siguiente:

“La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la

materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta, conforme a las normas que establezca el reglamento de esta ley. Cuando se trate de las materias referidas en la letra a) del numeral 2) y en el numeral 3) del cuadro precedente, la adopción del acuerdo mediante este mecanismo deberá ser certificada por un notario.”.

Ordinal i)

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

Ordinal ii)

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

- Puesto en votación este número 3), fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval.

Número 4)

Enmienda el inciso primero del artículo 17, que dispone lo siguiente:

“Artículo 17.- La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres. Con todo, no será necesaria la designación del comité si el número de copropietarios fuere inferior a dicha cifra. Mientras se proceda al nombramiento del comité de administración, cualquiera de los copropietarios podrá ejecutar por sí solo los actos urgentes de administración y conservación, siendo responsable conforme al artículo 2.288 del Código Civil.”.

Letra a)

Intercala, a continuación de la expresión “de a lo menos tres”, lo siguiente: “y con un máximo de cinco”.

Letra b)

Sustituye la frase “inferior a dicha cifra” por “inferior a tres”.

Sobre este particular, **la asesora legislativa del MINVU, señora Jeannette Tapia, propuso aprobar el numeral 4), sustituyendo su letra a) por la siguiente:**

“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”.”.

Cabe señalar que el inciso cuarto del artículo 23 expresa que, en cuanto al comité de administración, la asamblea de copropietarios del condominio podrá acordar que únicamente exista uno para toda la copropiedad, o bien, que cada sector tenga, adicionalmente, su propio subcomité. Tanto en uno como en otro caso, el comité de administración del condominio deberá estar conformado por, al menos, un representante de cada uno de los sectores en que se divide el condominio. Los subcomités de administración deberán respetar las instrucciones que les imparta el comité de administración del condominio, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto; así como las instrucciones que les imparta la asamblea de copropietarios del respectivo sector, respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes que estén bajo su competencia, conforme a lo señalado en el inciso segundo.

La aludida asesora legislativa del MINVU aclaró que el objetivo de la modificación propuesta en el proyecto es limitar el comité de administración a un máximo de cinco integrantes. Sin embargo, se advirtió que podría requerirse que, en ocasiones, esté compuesto por un mayor número de miembros, como consecuencia de la existencia de subadministraciones, a que se refiere el inciso cuarto del artículo 23 de la ley N° 21.442.

- Sometida a votación la propuesta de la representante del MINVU, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval.

o o o

Luego, **la asesora legislativa del MINVU, señora Jeannette Tapia, propuso incorporar el siguiente numeral 5), pasando el actual a ser 6):**

“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”.”.

Cabe señalar que el aludido inciso sexto dispone que la elaboración del primer plan de emergencia, así como sus actualizaciones, serán realizadas y suscritas por un ingeniero en prevención de riesgos, debiendo dar cumplimiento a la norma técnica que para dicho efecto señale el reglamento de

esta ley. La actualización de este plan deberá ser suscrita además por el presidente del comité de administración y por el administrador del condominio.

La referida asesora legislativa del MINVU subrayó que las normas técnicas son oficializadas por el Instituto Nacional de Normalización, a través de un procedimiento ya existente, sin requerir su incorporación en algún reglamento, como se señala en el inciso sexto del artículo 40 de la ley N° 21.442.

- Sometida a votación la propuesta de la representante del MINVU, fue aprobada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval.

o o o

Número 5) (Pasa a ser 6))

Enmienda el artículo 66, referido a los condominios de viviendas de interés público, agregando 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.”.

- Puesto en votación este número 5), que pasa a ser 6), fue aprobado por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval.

o o o

A continuación, **la Honorable Senadora señora Pascual formuló una indicación para consultar un nuevo numeral del siguiente tenor:**

“...) Incorpórase, en el [artículo 9° transitorio](#), ordinal ii), luego de la voz “evaluación”, el siguiente texto: “o habiendo presentado antecedentes, totales o parciales, para cambio de uso de suelo o habilitación normativa de predios, ese servicio hubiere emitido por escrito observaciones a los antecedentes entregados”.”.

Cabe señalar que dicho artículo 9° transitorio establece que lo dispuesto en el [artículo 70](#) no será exigible respecto de aquellos proyectos que, a la fecha de publicación de esta ley, se encuentren en alguno de los siguientes

estados de avance: i) contaren con subsidio asignado; ii) hubieren sido calificados por el servicio regional de vivienda y urbanización o hubieren ingresado a dicho servicio para su evaluación; o iii) contaren con anteproyecto aprobado o permiso otorgado por la dirección de obras municipales o hubieren ingresado a dicha repartición municipal para la aprobación de anteproyecto o el otorgamiento de permiso de edificación.

Doña Jeannette Tapia, asesora legislativa del MINVU, apuntó que el artículo 9° transitorio ya contiene diversas excepciones, que excluyen de la aplicación del artículo 70 a los proyectos habitacionales que presentan cierto grado de formalización. Añadió que, en cambio, la indicación de la Senadora señora Pascual no se refiere a algún proyecto habitacional propiamente tal, y permitiría la materialización de condominios de viviendas sociales con más de 160 unidades habitacionales.

Planteó que, en caso de requerirse una mayor flexibilidad de la disposición transitoria, sería más apropiado introducir otra enmienda, que fue sugerida en conversaciones previas y que planteaba, derechamente, que lo dispuesto en el artículo 70 no fuera exigible hasta el 1° de enero de 2024.

- Puesta en votación la indicación en examen, fue rechazada por la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señora Gatica y señores Espinoza y Sandoval.

o o o

- - -

TEXTO DEL PROYECTO

En mérito de los acuerdos precedentemente expuestos, la Comisión de Vivienda y Urbanismo tiene el honor de proponer a la Sala la aprobación, en general, del siguiente proyecto de ley:

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 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) Agrégase el siguiente inciso final al artículo 66:

“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.”.

- - -

Acordado en sesiones celebradas los días 6 de septiembre de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Claudia Pascual Grau y señores Fidel Espinoza Sandoval y Alejandro Kusanovic Glusevic, y 13 de septiembre de 2022, con asistencia de los Honorables Senadores señor David Sandoval Plaza (Presidente), señora María José Gatica Bertin y señor Fidel Espinoza Sandoval.

Sala de la Comisión, a 20 de septiembre de 2022.


JORGE JENSCHKE SMITH
Abogado Secretario de la Comisión

RESUMEN EJECUTIVO

INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y URBANISMO, RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY, EN PRIMER TRÁMITE CONSTITUCIONAL, 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° 15.254-14).

- I. OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** 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. ACUERDOS:** aprobado en general y en particular, por unanimidad.
- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de dos artículos, el segundo de los cuales se compone de 6 números.
- IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.
- V. URGENCIA:** suma.
- VI. ORIGEN E INICIATIVA:** Senado. Moción de los Honorables Senadores señor Sandoval, señoras Gatica y Pascual y señores Espinoza y Kusanovic.
- VII TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** primero.
- VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 9 de agosto de 2022.
- IX. TRÁMITE REGLAMENTARIO:** primer informe, en general y en particular.
- X. LEYES QUE SE MODIFICAN O QUE SE RELACIONAN CON LA MATERIA:** 1) ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria; 2) ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria (derogada); 3) decreto supremo N° 168, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de 1984, que fija texto actualizado del reglamento especial de viviendas económicas a que se refiere el artículo 1° del D.F.L. N° 2, de 1959, y 4) 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.

Valparaíso, a 20 de septiembre de 2022.



JORGE JENSCHKE SMITH
Abogado Secretario de la Comisión