

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, con el objeto de precisar que el reglamento tipo para condominios no requiere ser sometido a consulta pública ni ser sancionado por el reglamento de ese cuerpo legal.

[BOLETÍN N° 16.390-14.](#)

[Objetivo](#) / [Constancias](#) / [Normas de Quórum Especial: no tiene](#) / [Consulta Excma. Corte Suprema: no hubo](#) / [Propuesta de Cambio de Nombre del Proyecto](#) / [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 señora Pascual y señores Quintana y Sandoval, con urgencia calificada de "suma".

Se hace presente que, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento de la Corporación, la Comisión discutió en general y en particular esta iniciativa de ley, por tratarse -originalmente- de un proyecto de artículo único. Se deja constancia, asimismo, de que la propuesta legal resultó aprobada, en general y en particular, por la unanimidad de sus miembros presentes **(4x0)**.

Cabe señalar que se designó Senadora informante a la Honorable Senadora señora Claudia Pascual Grau.

- - -

OBJETIVO DEL PROYECTO

Precisar que el reglamento tipo para condominios, a que se refiere el artículo 1° transitorio del artículo primero de la ley N° 21.442, no requiere ser sometido a consulta pública ni ser sancionado por el reglamento de ese cuerpo legal, debiendo aprobarse mediante resolución exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

- - -

CONSTANCIAS

- **Normas de quórum especial:** No tiene.
- **Consulta a la Excma. Corte Suprema:** No hubo.
- **Proposición de cambio de nombre del proyecto:** Sí hubo.

PROPUESTA DE CAMBIO DE NOMBRE DEL PROYECTO

La Comisión, teniendo en cuenta el texto definitivo del proyecto, resolvió proponer a la Sala que se sustituya su denominación original por la siguiente: "Proyecto de ley que modifica la ley N° 21.442, con el objeto de precisar que el reglamento tipo para condominios no requiere ser sometido a consulta pública ni ser sancionado por el reglamento de ese cuerpo legal".

ASISTENCIA

- **Senadores y Diputados no integrantes de la Comisión:** Honorable Senador señor Juan Castro Prieto.

- **Representantes del Ejecutivo e invitados:** Del Ministerio de Vivienda y Urbanismo: la asesora legislativa, señora Jeannette Tapia.

- **Otros:** De la Fundación Jaime Guzmán: el asesor, señor Juan José Llorente. Del Comité de Senadores RN: el asesor, señor Henry Azurmendi. Del Comité de Senadores PS: la asesora, señora Martina Riveros. Asesores parlamentarios: del Senador señor Castro Prieto, don Daniel Quiroga; del Senador señor Espinoza, doña Zaida Lara; de la Senadora señora Gatica, doña María José Calderón y don Felipe Pereira; de la Senadora señora Pascual, don Roberto Carrasco, y del Senador señor Sandoval, don Pablo Cantellano, 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 señora Pascual y señores Quintana y Sandoval.

Al fundamentar la propuesta, sus autores recuerdan que la [ley N° 21.442](#), que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, surgió con el objeto de contar con una regulación más moderna y flexible para atender las problemáticas vinculadas a la convivencia en los condominios y a la administración de los inmuebles acogidos a este régimen, introduciendo, en consecuencia, reformas e innovaciones significativas. Advierten, sin embargo, de una inconsistencia que urge subsanar.

Postulan que la redacción del [artículo 1° transitorio del artículo primero](#) permite interpretar que el reglamento tipo, en tanto debe ser sancionado por el reglamento de la ley de copropiedad inmobiliaria, forma parte de éste y, por ende, requiere ser sometido a la consulta pública a que se refiere el [artículo 6° transitorio](#).

Sin embargo, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo no lo consideró de esa forma, por lo que aprobó el referido reglamento tipo por [Resolución Exenta N° 721 \(V. y U.\)](#), publicada en el Diario Oficial del 12 de abril de 2023. Sostienen que la apreciación de esa cartera se fundamenta en que la ley N° 21.442 tuvo por objeto facilitar y hacer expeditas las modificaciones al reglamento tipo, finalidad que no se satisface si cada enmienda amerita los mencionados trámites.

Por lo anterior, proponen zanjar cualquier discusión interpretando el artículo 1° transitorio del artículo primero de dicha ley, en el sentido de precisar que el reglamento tipo en cuestión no exige el trámite de consulta pública ni debe ser sancionado por el reglamento del citado cuerpo legal.

- - -

ASPECTOS CENTRALES DEL DEBATE

En la discusión se subrayó la relevancia y utilidad del reglamento tipo para condominios, así como la necesidad de solucionar problemas interpretativos respecto de su perfeccionamiento que atentaría contra su carácter de instrumento esencialmente variable.

En ese aspecto, se abordó, especialmente, la naturaleza y particularidades del acto administrativo, emanado del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, destinado a la dictación del mencionado reglamento tipo, que la ley N° 21.442 impone como subsidiario para las comunidades que no se hubieran dotado de una normativa interna propia en el plazo establecido.

Hubo coincidencia, en ese sentido, en la pertinencia de que dicho procedimiento tenga la mayor flexibilidad posible, de forma de que se

introduzcan oportunamente los mejoramientos que la realidad demuestre adecuados.

- - -

DISCUSIÓN EN GENERAL¹

A.- Presentación del proyecto de ley por parte de la Honorable Senadora señora Pascual y debate en la Comisión.

Al comenzar el estudio de la iniciativa legal en informe, **la Honorable Senadora señora Pascual** reseñó que su objetivo original era interpretar el sentido y alcance del artículo 1° transitorio del artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, para esclarecer que el reglamento tipo para condominios no debía sujetarse al trámite de consulta pública, pues se pretende que su dictación sea ágil y flexible.

El Honorable Senador señor Sandoval ahondó en que la disposición citada señala que, si un condominio no ha dictado su propia normativa al cabo de un año desde la publicación de aquel cuerpo legal, se le aplicará el reglamento tipo que deberá sancionar el reglamento de la ley; en tanto, el respectivo artículo 6° transitorio obliga a someter a consulta pública al reglamento de la ley. Expuso que lo anterior ha generado algunos problemas de interpretación por parte la Contraloría General de la República.

Doña Jeannette Tapia, asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, manifestó, en primer término, el respaldo del Ejecutivo a la Moción y el interés en que se apruebe lo antes posible.

Reafirmó que el artículo 1° transitorio del artículo primero de la ley N° 21.442 establece que el reglamento tipo deberá ser sancionado por el reglamento de la ley, mientras el artículo 6° transitorio impone a este último y al reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios la obligación de sujetarse a una consulta pública.

Postuló que, en tanto esa última norma no hace referencia alguna al reglamento tipo, el MINVU estimó que no era necesario el aludido trámite y, consecuentemente, procedió a su aprobación y publicación en el Diario Oficial. No obstante, el imperativo de sancionarlo a través del reglamento de la ley, que contiene el citado artículo 1° transitorio, podría llevar a una conclusión distinta.

Remarcó, entonces, que la aprobación de la presente iniciativa legal vendría a ratificar lo obrado de buena fe por muchas comunidades que han

¹ La Comisión dedicó al estudio de este proyecto la sesión del [14 de noviembre de 2023](#), que fue transmitida por TV Senado y puede revisarse utilizando el link incorporado en la citada fecha.

utilizado el reglamento tipo considerando que éste fue aprobado en conformidad a la normativa legal.

B.- Votación en general.

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

DISCUSIÓN EN PARTICULAR

El proyecto consta de un artículo único, que interpreta el artículo 1° transitorio del artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, para declarar que el reglamento tipo a que alude no requiere de la consulta pública establecida en el artículo 6° transitorio, ni ser sancionado por el reglamento de esta ley.

Es pertinente señalar que los aludidos preceptos son del siguiente tenor:

“Artículo 1°.- Deberán dotarse de un reglamento de copropiedad aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de esta ley, o que, habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de la ley. Si éste no hubiese sido dictado al cabo de un año de la publicación de la presente ley, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo que deberá sancionar el reglamento de esta ley.

Artículo 6°.- 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.”.

Cabe destacar que la Honorable Senadora señora Pascual expresó que, tras la presentación de la iniciativa, se juzgó pertinente perfeccionarla, por lo que dio a conocer una propuesta de texto sustitutivo, suscrita por Su Señoría y los Honorables Senadores señora Gatica y señores Castro Prieto, Espinoza y Sandoval.

Enseguida, la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señoras Gatica y Pascual y señores Espinoza y Sandoval, acordó realizar la discusión en particular en torno a dicha propuesta, la cual consulta el siguiente texto para el proyecto:

“Artículo 1°.- Modifícase el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, de la siguiente forma:

1.- Elimínase, en el inciso segundo del artículo 80, la frase “que se establezca en el reglamento de esta ley como”.

2.- Sustitúyese, en el artículo 1° transitorio, la frase “deberá sancionar el reglamento de esta ley” por “deberá aprobar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución exenta”.

Artículo 2°.- La modificación que la presente ley introduce en el artículo 1° transitorio del artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, producirá efectos en forma retroactiva a partir del 13 de abril de 2022.”.

Al respecto, **la Honorable Senadora señora Pascual** resaltó que la propuesta descrita contempla tres aspectos.

Detalló que los dos primeros constituyen modificaciones al artículo primero de la ley N° 21.442, que se orientan, por una parte, a eliminar del [artículo 80](#) la referencia al reglamento de la ley, pero manteniendo su sentido, esto es, disponer que los condominios de densificación predial se regirán por el reglamento tipo, y, por otra, a modificar el artículo 1° transitorio, estableciendo que el reglamento tipo deberá ser aprobado mediante resolución exenta del MINVU.

Acotó que la tercera innovación que se plantea consiste en introducir un artículo 2° al proyecto de ley, que retrotrae los efectos de la segunda de las enmiendas antes expuestas al 13 de abril de 2022, fecha de publicación de la ley N° 21.442, lo que busca facilitar su implementación.

Doña Jeannette Tapia sostuvo que, a juicio del MINVU, la Moción de carácter interpretativo presentada inicialmente resolvía el asunto, aunque admitió que la propuesta alternativa cumple el mismo objetivo.

Subrayó la urgencia de esta normativa, dado que el reglamento tipo constituye un instrumento esencialmente variable, que puede irse ajustando a las nuevas realidades y, por tanto, no es conveniente que tenga la rigidez de un reglamento que se sanciona mediante un decreto. Evidenció, además, que hay algunos municipios que no están acogiendo los reglamentos tipo.

La Honorable Senadora señora Pascual coincidió con la relevancia de contar con un reglamento tipo, atendidas las dificultades que muchas comunidades encuentran para dotarse de una normativa propia y la facilidad que otorga, en cambio, tener un modelo ya validado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que puede ser complementado con algunas especificaciones.

Recordó, asimismo, los conflictos que enfrentan algunas copropiedades en que numerosas unidades son mantenidas bajo el dominio de la inmobiliaria para destinarse al arriendo.

El Honorable Senador señor Sandoval lamentó que problemas interpretativos dificulten la aplicación de la ley N° 21.442, cuestión que este proyecto ayudará a resolver.

Finalmente, la unanimidad de los miembros presentes de la Comisión, Honorables Senadores señoras Gatica y Pascual y señores Espinoza y Sandoval, acordó someter a votación en particular el texto sustitutivo propuesto.

- Sometida a votación en particular la iniciativa, en los términos consignados, fue aprobada, unánimemente, votando las Honorables Senadoras y los Honorables Senadores precedentemente individualizados.

- - -

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°.- Modifícase el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, de la siguiente forma:

1.- Elimínase, en el inciso segundo del artículo 80, la frase “que se establezca en el reglamento de esta ley como”.

2.- Sustitúyese, en el artículo 1° transitorio, la frase “deberá sancionar el reglamento de esta ley” por “deberá aprobar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución exenta”.

Artículo 2°.- La modificación que la presente ley introduce en el artículo 1° transitorio del artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, producirá efectos en forma retroactiva a partir del 13 de abril de 2022.”.

- - -

Acordado en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2023, con asistencia de los Honorables Senadores señor Fidel Espinoza Sandoval (Presidente), señoras María José Gatica Bertin y Claudia Pascual Grau y señor David Sandoval Plaza.

Sala de la Comisión, a 16 de noviembre de 2023.



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, CON EL OBJETO DE PRECISAR QUE EL REGLAMENTO TIPO PARA CONDOMINIOS NO REQUIERE SER SOMETIDO A CONSULTA PÚBLICA NI SER SANCIONADO POR EL REGLAMENTO DE ESE CUERPO LEGAL. (BOLETÍN N° 16.390-14).

- I. OBJETIVO DEL PROYECTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN:** precisar que el reglamento tipo para condominios, a que se refiere el artículo 1° transitorio del artículo primero de la ley N° 21.442, no requiere ser sometido a consulta pública ni ser sancionado por el reglamento de ese cuerpo legal, debiendo aprobarse mediante resolución exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- II. ACUERDOS:** aprobado en general y en particular por unanimidad (4x0).
- III. ESTRUCTURA DEL PROYECTO APROBADO POR LA COMISIÓN:** consta de 2 artículos, el primero de los cuales se compone de dos numerales.
- IV. NORMAS DE QUÓRUM ESPECIAL:** no hay.
- V. URGENCIA:** “suma”.
- VI. ORIGEN E INICIATIVA:** Senado. Moción de los Honorables Senadores señora Pascual y señores Quintana y Sandoval.
- VII. TRÁMITE CONSTITUCIONAL:** primero.
- VIII. INICIO TRAMITACIÓN EN EL SENADO:** 7 de noviembre de 2023.
- 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, y 2) ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria (derogada).

Valparaíso, a 16 de noviembre de 2023.



JORGE JENSCHKE SMITH
Abogado Secretario de la Comisión