



INFORME DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y BIENES NACIONALES RECAÍDO EN EL 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.

BOLETÍN N° [16390-14 \(S\)](#)

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 la Honorable senadora señora Claudia Pascual Grau y de los Honorables senadores señores Jaime Quintana Leal y David Sandoval Plaza, con urgencia calificada de “suma”.

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

I.- IDEAS MATRICES O FUNDAMENTALES.

La idea matriz consiste en 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.- 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.

Todos.

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

Ninguna.

5.- Artículos rechazados.

No hubo.

6.- Diputado informante.

Se designó al diputado señor Sergio Bobadilla Muñoz.

III.- FUNDAMENTOS.

Los autores al fundamentar la propuesta, 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, hacen presente que 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 y 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 la aludida 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.

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) Se modifica el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, *eliminando*, por una parte, *en el artículo 80* la referencia al reglamento de la ley, pero manteniendo su sentido, esto es, disponiendo que los condominios de densificación predial se regirán, a falta de reglamento de copropiedad, por el reglamento tipo, y, por la otra, *estableciendo en el artículo 1° transitorio* que el reglamento tipo deberá ser aprobado mediante resolución exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

2) Se retrotraen los efectos de la segunda de las enmiendas antes descritas al 13 de abril de 2022, fecha de publicación de la ley N° 21.442.

V. SÍNTESIS DE LA DISCUSIÓN Y ACUERDOS ADOPTADOS.

a) DISCUSIÓN GENERAL.

La señora Jeannette **Tapia** Fuentes, abogada asesora legislativa del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, explicó que este proyecto tenía su origen en una moción parlamentaria y que tenía por objeto corregir un error que quedó en la redacción de ley N° 21.442, Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, particularmente, en su artículo 1° transitorio que indica que, a falta de un reglamento de copropiedad, regiría para los condominios de

densificación predial un reglamento tipo que debe ser sancionado por el reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Esbozó que el referido reglamento tipo se trataba de un documento que ya fue aprobado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de una resolución exenta y que tenía el propósito de servir como reglamento para aquellas comunidades que, a la fecha de dictación de la ley, no tuvieran un reglamento de copropiedad aprobado.

En tanto, señaló que la propia ley N°21.442, en su artículo 6° transitorio, contemplaba que tanto el reglamento de la ley como el del Registro Nacional de Administradores de Condominios debían ser sometidos a un proceso de consulta pública en un plazo no inferior a treinta días.

Sin embargo, advirtió que muchas Direcciones de Obras Municipales habían hecho presente que no podían declarar como condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria a los que no tuvieran reglamento propio, en razón a que el reglamento de la ley no estaba operativo, pese a haber sido dictado, en atención a que fue objetado por la Contraloría General de la República debido a que entendía que no era posible aprobar el reglamento tipo mediante una resolución exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por lo anterior, detalló que esta iniciativa buscaba precisar que el reglamento tipo para condominios no requería ser sometido a consulta pública ni sancionado por el reglamento de la ley N° 21.442, debiendo aprobarse mediante resolución exenta del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Finalmente, indicó que para dichos fines el proyecto incluía un artículo 2°, que tenía el propósito de establecer que las modificaciones a esta ley serían de carácter retroactivo a partir del día 13 de abril de 2022.

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 las diputadas Danisa Astudillo, Chiara Barchiesi, Emilia Nuyado y Marcela Riquelme y de los diputados Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Jorge Saffirio y Héctor Ulloa (11-0-0).

b) DISCUSIÓN PARTICULAR.

Artículo 1°

Introduce modificaciones en el artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, mediante los siguientes dos numerales:

Numeral 1

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

Puesto en votación el numeral 1 del artículo 1, sin debate, fue aprobado por **unanimidad** con los votos de las diputadas Danisa Astudillo, Chiara Barchiesi,

Emilia Nuyado y Marcela Riquelme y de los diputados Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Jorge Saffirio y Héctor Ulloa (11-0-0).

Numeral 2

Sustituye 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”.

Sometido a votación el numeral 2 del artículo 1°, sin debate, fue aprobado por **unanimidad** con los votos de las diputadas Danisa Astudillo, Chiara Barchiesi, Emilia Nuyado y Marcela Riquelme y de los diputados Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Jorge Saffirio y Héctor Ulloa (11-0-0).

Artículo 2°

Dispone que la modificación que se introduce en el artículo 1° transitorio del artículo primero de la ley N° 21.442, producirá efectos en forma retroactiva a partir del 13 de abril de 2022.

Puesto en votación, sin debate, el artículo fue aprobado por **unanimidad**, con los votos de las diputadas Danisa Astudillo, Chiara Barchiesi, Emilia Nuyado y Marcela Riquelme y de los diputados Juan Carlos Beltrán, Luis Cuello, Jorge Durán, Juan Fuenzalida, Tomás Hirsch, Jorge Saffirio y Héctor Ulloa (11-0-0).

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 el Diputado Informante, la Comisión de Vivienda, Desarrollo Urbano y Bienes Nacionales recomienda a la Sala aprobar el proyecto de conformidad al siguiente texto:

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.”.

Tratado y acordado según consta en el acta de la sesión celebrada con fecha 13 de diciembre del año en curso con la asistencia de los diputados (as) Danisa Astudillo Peiretti, Juan Carlos Beltrán Silva, Luis Cuello Peña y Lillo, Jorge Durán Espinoza, Juan Fuenzalida Cobo, Tomás Hirsch Goldschmidt, Emilia Nuyado Ancapichún Jorge Saffirio Espinoza y Héctor Ulloa Aguilera.

Asimismo, concurrieron las diputadas Chiara Barchiesi Chávez, en reemplazo del diputado Cristóbal Urruticoechea Ríos y Marcela Riquelme Aliaga, en reemplazo de la diputada Mercedes Bulnes Núñez.

Sala de la Comisión, a 13 de diciembre de 2023.

Claudia Rodríguez Andrade
Abogada Secretaria de la Comisión