

LAS DIFICULTADES EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD

Artículo Técnico sobre Marco Regulatorio

Por *Esteban Serey*



Todas y todos los profesionales de CREAR ASOCIADOS, en alguna etapa de los proyectos, nos encontramos con normas relativas a la ley de copropiedad inmobiliaria. Esta, fue modificada en el año 2022, derogándose la Ley N°19.537 (en adelante, “**ALC**”) y aprobándose la Nueva Ley de Copropiedad, N°21.442 (en adelante, “**NLC**”).

Para quienes no están familiarizados con esta norma, baste decir que se trata de una ley que permite que coexista el derecho de propiedad individual de una persona respecto de su departamento, con el derecho de propiedad colectiva sobre el terreno en que ese departamento se ha construido junto a todos los demás que forman parte del edificio.

Para que esto sea posible, la ley exige que la copropiedad inmobiliaria sea declarada por la Dirección de Obras Municipales respectiva (Certificado de Copropiedad) y requiere que los propietarios se pongan de acuerdo cómo se usará y cuidará la propiedad colectiva que alberga a sus departamentos mediante la dictación de un reglamento interno.

Sin perjuicio de lo anterior, la modificación de la ley ha traído consigo una serie de problemáticas para este rubro, siendo las más reiteradas las siguientes: (1) sobre la aplicación general de la NLC dado que distinguió entre materias que regían de inmediato de otras cuya

vigencia dependía que el MINVU dictara el reglamento de copropiedad inmobiliaria; (2) la aplicación del artículo 60, que estableció la obligatoriedad de los proyectos de contemplar los estacionamientos que señalaran los planes reguladores comunales, con una dotación mínima de un estacionamiento por cada departamento, y; (3) aplicación del artículo 70, referido al límite de unidades que puede contemplar un condominio de vivienda social.

A continuación, revisaremos el estado actual de estos tres asuntos.

I. La aplicación de la Nueva Ley de Copropiedad

En el lenguaje jurídico se suele distinguir entre la aplicación de una ley con aplicación retroactiva de aquellas con aplicación ultractiva. Las primeras hacen aplicable las nuevas normas a casos que han ocurrido con anterioridad a su publicación, de modo que se aplica con “efecto retroactivo”. Las segundas, por su parte, hacen perdurar la aplicación de ciertas normas más allá de la vigencia general de la ley, es decir, hay normas que corresponden a una ley derogada pero que continúan aplicándose aun a los casos nuevos que ocurren bajo la nueva normativa en la materia.

La NLC comenzó a regir en el momento mismo de su publicación, es decir, a partir del día 13 de abril de 2022 (Ley N°21.508, noviembre 2022). Sin embargo, se realiza una importante distinción:

1) Respecto de aquellos casos de aplicación “pura y simple”, es decir, que se pueden aplicar en proyectos sin que deba existir una regulación adicional por parte del Ministerio de Vivienda, se aplican directamente a partir del día 13 de abril 2022.

Un ejemplo claro es la obligación de que las copropiedades contemplen un acceso de manera directa a un bien nacional de uso público. Esta exigencia tiene vigencia desde el 13 de abril 2022 y, por tanto, desde esa fecha es exigible por cualquier DOM en el marco de la tramitación de permisos de edificación y recepciones definitivas.

2) Respecto de aquellos casos de aplicación “regulada” (denominadas por la Contraloría como “materias de vacancia legal”), es decir, que dependen de que el Ministerio de Vivienda haga una regulación pormenorizada mediante el reglamento de la ley de copropiedad, entrarían en vigencia solo una vez que dicho reglamento se hubiere dictado, cuestión que ocurrió recién este 09 de enero 2025.

El efecto que tuvo esto de manera directa en nuestros proyectos es que retrasó la obligatoriedad de contar con reglamentos de copropiedad adaptados a la NLC. Así, por ejemplo, en casos como El Laurel, Cumbres de Huechuraba y Las Palmas, cuyas recepciones definitivas ocurrieron con anterioridad a la publicación del reglamento de la NLC, quedan amparados por la ley anterior y no les resultan exigibles las disposiciones reglamentarias sobre seguros, planes de emergencia, fondo común de reserva, etc.

Esto quiere decir que el artículo 100 de la NLC, que dispuso su entrada en vigencia inmediata, fue interpretado en el sentido de distinguir estos dos casos, postergando la aplicación de ciertas normas hasta el 09 de enero de 2025 y, por tanto, disponiendo la aplicación ultractiva de las materias de la antigua ley de copropiedad.

Dado este asunto, la Secretaría Ejecutiva de Condominios (en adelante, "SEJCO"), órgano creado por la NLC y que está a cargo de la interpretación de dicha ley y que le arrebató a la División de Desarrollo Urbano esta función respecto -específicamente- a la NLC, dispuso en su Circular Ord. N°15, del 20 de febrero 2025 que:

i. Las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria ingresadas en las DOM con anterioridad a la entrada en vigencia de la NLC (12 de abril 2022), se seguirán tramitando y se resolverán conforme a las exigencias de la ALC (aplicación ultractiva).

Una vez declaradas acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria por la DOM respectiva, les resultarán aplicables las normas de la NLC en todo aquello "que resulte procedente" (es decir, que no contravenga lo dispuesto por la antigua ley).

ii. Las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria ingresadas en la DOM con posterioridad a la entrada en vigencia de la NLC (12 de abril 2022), pero que estén asociadas a (1) permisos de edificación ya aprobados o (2) permisos de edificación ingresados con anterioridad al 12 de abril 2022, se tramitarán conforme a la normativa vigente al momento de ingresar a trámite el permiso de edificación, es decir, conforme a la antigua ley de copropiedad.

Un ejemplo de esto son los proyectos Gabriela Mistral, Don

Oscar y Capitán Ávalos, cuyos permisos de edificación fueron solicitados con anterioridad al 12 de abril 2022. A pesar de haber obtenido su recepción en 2024, la solicitud para ser acogidos bajo régimen de copropiedad y, por tanto, sus exigencias reglamentarias asociadas al trabajo del Plan de Acompañamiento Social deben cumplir con las exigencias de la ALC.

i. Las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria ingresadas en la DOM con posterioridad al 12 de abril 2022, nuevamente se realiza una distinción:



a. Les resultan exigibles y aplicables todas las disposiciones de la nueva ley que sean de aplicación "pura y simple";

b. Les resultan exigibles y aplicables todas las disposiciones de la antigua ley cuando se trate de materias que se encontraban a la espera de la dictación del reglamento de copropiedad, es decir, materias de aplicación "regulada" o "vacancia legal". Tal es el caso que comentábamos sobre El Laurel, Cumbres de Huechuraba y Las Palmas, así como también de Diagonal Teniente Cruz y Mar del Sur, cuyos permisos de edificación fueron solicitados después del 12 de abril 2022 y cuya solicitud para ser acogido al régimen de copropiedad se presentará durante 2026.

El día 09 de enero 2025 fue publicado el reglamento de la NLC que regula todas las disposiciones sujetas a vacancia legal, de modo que en la actualidad, a los proyectos habitacionales que soliciten permisos de edificación con posterioridad al 09 de enero 2025, les serán exigibles y aplicables íntegramente las disposiciones de la NLC. Tal es el caso de los proyectos "Rivas", "Aldeas SOS", entre otros.

Finalmente, respecto de la condición de los anteproyectos de edificación, estos no resultan relevantes para esta distinción, toda vez que se trata de materias de rango legal y no de normas urbanísticas cuya vigencia queda resguardada por el respectivo anteproyecto en particular.

I. La aplicación del artículo 60 de la Nueva Ley de Copropiedad

El artículo 60 de la NLC dispuso que los nuevos condominios deben contar con la dotación de estacionamientos señalada en los planes reguladores comunales, pero que tratándose de condominios de viviendas de interés público (entre los que se encuentran los "condominios de viviendas sociales") no podían contemplar una dotación inferior a un estacionamiento por cada departamento.

Sin embargo, tras tres reformas legales, el artículo 8 transitorio de la NLC dispuso que la exigencia de estacionamientos regirá para proyectos que soliciten permiso de edificación a partir del 01 de enero 2025, exceptuando aquellos

conjuntos que a esa fecha: 1) cuenten con subsidio asignado; 2) tengan calificación Serviú; 3) tengan anteproyecto ingresado a la respectiva DOM, respecto de los cuales podrá aplicarse una rebaja del 50% de la dotación señalada en el respectivo plan regulador.

Esta modificación normativa se encuentra actualmente en trámite de promulgación y publicación, de modo que esperamos que entre en vigencia lo antes posible para viabilizar el ingreso a permiso de edificación del conjunto "Rivas", cuya dotación de estacionamientos está considerada haciendo uso de esta norma transitoria.

II. La aplicación del artículo 70 de la Nueva Ley de Copropiedad El artículo 70 de la NLC dispuso que a partir del 01 de enero de 2024 los condominios de viviendas social no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.



Conjunto Rivas

Sin perjuicio de lo anterior, la misma reforma legal señalada precedentemente dispuso un nuevo artículo 11 transitorio a la NLC, señalando que lo dispuesto en el artículo 70 no es exigible respecto de aquellos proyectos que al 01 de enero 2024: 1) cuenten con subsidio asignado; 2) hayan sido calificados por Serviú; 3) cuenten con anteproyecto al menos ingresado en la DOM.

Como se ha señalado, esta modificación se encuentra actualmente en trámite de promulgación y publicación.



PROYECTO CLAUDIO ARRAU