

# PROYECTO DE LEY NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA Boletín 11540-14

13 de abril, 2022

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Antecedentes

- Proyecto ingresado con fecha 14 de diciembre de 2017.
- Con fecha **26 de enero de 2022**, fue aprobado por la Cámara de Diputados el informe de la comisión mixta, remitiéndose posteriormente el oficio dando cuenta de la **aprobación del proyecto** por parte del Senado al poder ejecutivo.
- La nueva ley incluye temas adicionales a los actualmente contemplados en la ley vigente. Llama la atención la inclusión de normativa urbanística al respecto.
- Fue publicada en el Diario Oficial con fecha 13 de abril de 2022, bajo el número 21.442.



# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Particularidades

- Estructura:

- TITULO I: DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.
- TITULO II: DERECHOS OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS.
- TITULO III: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.
- TITULO IV: ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES.
- TÍTULO V: DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD.
- TÍTULO VI: DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS.
- **TITULO VII: DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO.**
- TÍTULO VIII: FORMULA DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.
- **TÍTULO IX: CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD.**
- **TÍTULO X: EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN.**
- TÍTULO XI: DE LA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, SUBDIVISIÓN , FUSIÓN Y DEMOLICIÓN DE LA COPROPIEDAD.
- **TÍTULO XII: DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO.**
- **TÍTULO XIII: DEL REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS.**
- **TÍTULO XIV: DE LAS INFRACCIONES, RECLAMACIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO DE ADMINISTRADORES.**
- TITULO FINAL: DISPOSICIONES GENERALES.

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Bienes de dominio exclusivo

- **Mantiene la lógica de condominios tipo A y B.**
- **Bienes de dominio exclusivo**, correspondientes a unidades susceptibles de independencia funcional y de atribución a diferentes propietarios, tales como viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales **o sitios urbanizados (artículo 1 de la nueva ley).**



# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## ¿Qué se entiende por sitios urbanizados?

- **Sitio urbanizado:** porción de terreno sobre la que puede constituirse dominio exclusivo en un condominio Tipo B **y que cuenta con las obras, redes e instalaciones necesarias para ser edificado y habilitado para su uso urbano**, las que podrán corresponder a obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública, o bien, a obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, las que serán exigibles y deberán ser ejecutadas conforme a los requerimientos, estándares y condiciones de diseño establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones **(art 2, N° 14 de la nueva ley)**.

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## ¿Quiénes pueden acogerse?

- **Los predios con edificaciones existentes o con proyectos de edificación aprobados**, así como los **predios con sitios urbanizados o con proyectos de urbanización para condominio Tipo B aprobados**.
- En el caso de los predios con proyectos de edificación o de urbanización aprobados, para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria se **deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones** respecto de las obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y, además, **la enajenación de las unidades solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales, las obras de edificación y/o de urbanización de la unidad o sitio que se enajena (artículo 48 de la nueva ley proyecto)**.
- **Los proyectos de condominios emplazados en el área rural, siempre que se trate de proyectos de viviendas que cuenten con la autorización del artículo 55 de la LGUC (art. 1 de la nueva ley)**.

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Se incorporan exigencias urbanísticas y de construcción:

- **Artículo 54:** Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria las edificaciones que se emplacen en terrenos cuya superficie sea inferior a la superficie de subdivisión predial mínima establecida en el instrumento de planificación territorial, siempre que se trate de predios existentes y que no sean el resultado de un nuevo proceso de división del suelo.

**En un condominio Tipo B, la superficie de los sitios resultantes podrá ser inferior a la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el respectivo instrumento de planificación territorial, siempre que la superficie total de todos ellos, sumada a la superficie de terreno en dominio común, sea igual o mayor a la que resulte de multiplicar el número de todas las unidades de dominio exclusivo por la superficie de subdivisión predial mínima exigida por el instrumento de planificación territorial. Para los efectos de este cómputo, se excluirán las áreas que deban cederse conforme al artículo 59.**

- **En resumidas cuentas > superficie predial mínima determinada por el IPT.**

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Se incorporan exigencias urbanísticas y de construcción:

- **Artículo 55:** Los nuevos condominios deberán respetar la trama vial que, conforme a lo dispuesto en la letra d) del artículo 28 quáter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, hubiere establecido el correspondiente instrumento de planificación territorial.
- Con todo, si el referido instrumento no se hubiere adaptado aún a lo dispuesto en dicha norma y **el predio en que se emplazaría un nuevo condominio tiene una superficie total superior a la que establezca la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones**, dependiendo del tipo de proyecto y/o su emplazamiento, serán aplicables las siguientes reglas supletorias. Estas son:
  - **Deberá incorporar una trama vial que contemple, en primer lugar, la extensión de vías públicas existentes en el entorno** y, si ello no fuere factible, la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en sectores cuya superficie sea igual o inferior a la que establezca la referida Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento.
  - **Excepcionalmente, la dirección de obras municipales, previo informe técnico del asesor urbanista si la municipalidad contare con dicho cargo, podrá autorizar que los condominios no se dividan, o bien, que uno o más de los sectores que se generen excedan la superficie que establezca la Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento, atendido que el nuevo condominio no representaría un impedimento para la conectividad del sector. De la misma manera, se podrán autorizar excepciones a lo establecido en el inciso segundo del artículo 59 de esta ley.**
  - Las solicitudes para acogerse a estas autorizaciones excepcionales deberán dar cumplimiento a los requisitos que se establezcan en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones e incluir un informe fundado, suscrito por el arquitecto del proyecto.
- **Así, habrá también una superficie máxima fijada también por la OGUC.**

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Problemas del artículo 55:

- Regla general: Los nuevos condominios deberán cumplir los estándares urbanísticos mínimos que debe contener el PRC, y que se encuentran señalados en el **artículo 28 quater de la LGUC** (agregado por la ley sobre transparencia del mercado del suelo en el año 2018).
- El literal d) del artículo 28 quater señala dentro de los requisitos mínimos que debe considerar un PRC: (d) “**Una trama vial que incorpore circulaciones destinadas al uso público cuyas intersecciones no excedan de 200 metros lineales, con las excepciones que señale la Ordenanza General, para garantizar la continuidad del espacio público y la conectividad con la vialidad del sector**”.
- **¿Qué pasa si el PRC no está actualizado?** El artículo 55 de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, indica que: i) si el PRC no estuviera adaptado, y ii) el predio en el cual se ubicaría el condominio tiene una superficie superior que aquella que determine la OGUC (según el tipo de proyecto), se aplicarán las condiciones supletorias dispuestas en este artículo, esto es:
  - El proyecto de nuevo condominio deberá incorporar una trama vial que contemple, en primer lugar, la extensión de vías públicas existentes en el entorno y, si ello no fuere factible, la proyección de nuevas circulaciones destinadas al uso público, dividiendo el condominio en sectores cuya superficie sea igual o inferior a la que establezca la referida Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento.
  - Excepcionalmente, la dirección de obras municipales, previo informe técnico del asesor urbanista si la municipalidad contare con dicho cargo, podrá autorizar que los condominios no se dividan, o bien, que uno o más de los sectores que se generen excedan la superficie que establezca la Ordenanza General para ese tipo de proyecto y emplazamiento, atendido que el nuevo condominio no representaría un impedimento para la conectividad del sector.
- El Problema: Dicho lo anterior, en caso de planos reguladores no actualizados –como ocurre con Zapallar- no se puede aplicar el inciso primero del artículo 55 de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, por lo que debe recurrirse a las inciso segundo del artículo 55, el cual tampoco podría ser aplicable toda vez que no se encuentra establecido la superficie máxima que pueda tener el condominio en la OGUC.
- **Conclusiones:**
  - Así, al día de hoy, un condominio podría terminar siendo dividido por circulaciones destinadas al uso público de conformidad a lo dispuesto en el artículo 28 quater de la LGUC, y
  - En caso de planos reguladores no actualizados –como ocurre con Zapallar- no se puede aplicar el inciso primero del artículo 55 de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, por lo que debe recurrirse a las inciso segundo del artículo 55, el cual tampoco podría ser aplicable toda vez que no se encuentra establecido la superficie máxima que pueda tener el condominio en la OGUC.

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Se incorporan exigencias urbanísticas y de construcción:

- **Artículo 56:** *En cada uno de los sitios urbanizados de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a uno o más copropietarios **solo podrán construirse edificaciones que cumplan con las normas urbanísticas establecidas en el respectivo plan regulador comunal o, en el silencio de éste, con las que resulten de aplicar otras normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.***
- **Artículo 57:** *En aquellos condominios en los que no se hubiere utilizado todo el potencial edificatorio derivado de las normas del plan regulador comunal aplicable, especialmente en los condominios Tipo B de sitios urbanizados, **el porcentaje que le corresponderá a cada unidad respecto de dicho potencial edificatorio remanente estará determinado por la proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes.***
- **Artículo 58:** *Los terrenos de dominio común y los sitios urbanizados de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurren las circunstancias previstas en el artículo 26.*

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Se incorporan exigencias urbanísticas y de construcción:

- **Artículo 56:** *En cada uno de los sitios urbanizados de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a uno o más copropietarios **solo podrán construirse edificaciones que cumplan con las normas urbanísticas establecidas en el respectivo plan regulador comunal o, en el silencio de éste, con las que resulten de aplicar otras normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza General.***
- **Artículo 57:** *En aquellos condominios en los que no se hubiere utilizado todo el potencial edificatorio derivado de las normas del plan regulador comunal aplicable, especialmente en los condominios Tipo B de sitios urbanizados, **el porcentaje que le corresponderá a cada unidad respecto de dicho potencial edificatorio remanente estará determinado por la proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes.***
- **Artículo 58:** *Los terrenos de dominio común y los sitios urbanizados de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo que concurren las circunstancias previstas en el artículo 26.*

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Se incorporan exigencias urbanísticas y de construcción:

- **Artículo 59.- Todo condominio debe cumplir con las disposiciones contenidas en los artículos 66, 67, 69, 70, 134, 135 y 136 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con excepción del inciso cuarto del artículo 136.** Las calles, avenidas, plazas y espacios públicos que se incorporen al dominio nacional de uso público conforme al artículo 135, antes citado, serán solo aquellos que estuvieren considerados en el respectivo plan regulador y los necesarios para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 55 de esta ley. Las otras exigencias de urbanización establecidas en el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones, formarán parte de los bienes de dominio común.

El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público. Respecto a las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio, dicho acceso podrá ser directo o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 400 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.

El diseño del conjunto y de las circulaciones interiores deberá asegurar el tránsito y operación expedita de vehículos de emergencia. El administrador será personalmente responsable de velar que esta condición se mantenga permanentemente. Se prohíbe la construcción o colocación de cualquier tipo de elementos que limiten las condiciones de seguridad del conjunto.

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Se incorporan exigencias urbanísticas y de construcción:

- Los deslindes del condominio que enfrenten una vialidad y que contemplen uno o más tramos de cierros opacos, deberán dar cumplimiento a las siguientes exigencias especiales:
  - a) Cada tramo de cierre opaco no podrá exceder de un tercio de la longitud total del respectivo deslinde, con un máximo de cincuenta metros lineales por tramo. Se considerará como inicio o término de un tramo opaco, la intersección con una vialidad, un acceso al condominio, el acceso a alguna de sus unidades o la intersección con el deslinde del predio vecino.
  - b) En los tramos de cierros opacos deberá resguardarse que la vereda destinada a la circulación peatonal cuente con adecuadas condiciones de iluminación nocturna.

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Se incorporan exigencias urbanísticas y de construcción:

- **Artículo 60.-** En todo condominio **deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo.** No obstante, los condominios de viviendas sociales deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda, resguardando que también exista espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto, conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley.
- El referido reglamento también podrá establecer supuestos en los que excepcionalmente se permita al director de obras municipales la aprobación fundada de condominios de viviendas sociales con una dotación de estacionamientos inferior a la señalada en el inciso precedente, en atención al tamaño acotado del condominio, al emplazamiento del mismo o a otros factores técnicos o urbanísticos que justifiquen una rebaja de dicha exigencia. Con todo, en caso alguno podrá autorizarse que la dotación de estacionamientos de un condominio de viviendas sociales sea inferior a un estacionamiento para automóvil, por cada dos unidades destinadas a vivienda.
- Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y solo podrán enajenarse o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. **Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.**

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Se incorporan exigencias urbanísticas y de construcción:

- En los condominios de viviendas sociales nuevos, la escritura de compraventa de las viviendas deberá incluir la transferencia o la asignación en uso y goce exclusivo del estacionamiento que le corresponde a dicha unidad, sin perjuicio de la posibilidad que los propietarios de tales viviendas posteriormente transfieran su estacionamiento a otro copropietario del condominio o renuncien al uso y goce exclusivo constituido en su favor; en este último caso, la asamblea de copropietarios podrá asignar a otro copropietario el derecho de uso y goce exclusivo sobre dicho estacionamiento.
- Tratándose de estacionamientos para personas con discapacidad, solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran, cuando éstos correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida que cuenten con la respectiva *acreditación* de esa condición señalada en la ley N° 20.422.
- En tanto los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria para personas con discapacidad no sean requeridos por las personas señaladas, podrán ser asignados temporalmente en uso y goce a otros copropietarios, concesión que finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados según se indica en el inciso anterior.
- Los estacionamientos de visitas tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el respectivo reglamento de copropiedad, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo.

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Requisitos para acogerse al régimen:

- Se mantienen en general los requisitos establecidos para acogerse a este régimen. Sin perjuicio de lo cual, este indica que para acogerse:
  - *“el director de obras municipales no solo deberá verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables, sino también el de las exigencias urbanas y de construcción contempladas en esta ley”.*
  - Para extender el certificado que acoge el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, *“el director de obras únicamente deberá verificar el cumplimiento de las exigencias relacionadas con la reducción a escritura pública e inscripción del primer reglamento de copropiedad, sin perjuicio de la revisión que habrá de efectuar respecto de la existencia del plan de emergencia y del cumplimiento del respectivo permiso, para otorgar la recepción definitiva de las obras”.*
- Se establece la obligación de la DOM de remitir los antecedentes de cada condominio a la SEREMI respectiva para la creación de la carpeta correspondiente con los antecedentes del condominio.
- **El plazo en el cual la DOM deberá pronunciarse sobre la solicitud: treinta días, contados desde la fecha de la presentación de la misma.**

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## Otros puntos a tener en consideración:

- Se crea un registro nacional de administradores de condominios con el objeto de llevar un catastro de quienes pueden desempeñarse como tales y asegurar su adecuado desempeño (título XIII).
- Se establecen sanciones específicas para los mismos, siendo competente para conocer de las reclamaciones la SEREMI respectiva (Titulo XIV).



# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## ¿Entrada Vigencia?

- **Artículo 100.-** La presente ley se aplicará, **desde su publicación**, a las comunidades de copropietarios acogidas a la ley N° 19.537, **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.
- Que pasa con los proyectos en proceso de construcción?
  - Se debe tener presente que conforme al Artículo 116 de la LGUC, aprobado el ante proyecto, **se mantendrán las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se hubiere aprobado**, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza.
    - Teniendo permiso o anteproyecto aprobado con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley: > aplica normativa urbanística vigente al tiempo de su otorgamiento.
    - Pero el condominio se registrará en lo demás por la nueva ley de copropiedad.

# Muchas Gracias,

Dentons Larrain Rencoret  
Av. Apoquindo 3885 Piso 18  
Las Condes  
Santiago, Chile

---

Dentons is the world's largest law firm, delivering quality and value to clients around the globe. Dentons is a leader on the Acritas Global Elite Brand Index, a BTI Client Service 30 Award winner and recognized by prominent business and legal publications for its innovations in client service, including founding Nextlaw Labs and the Nextlaw Global Referral Network. Dentons' polycentric approach and world-class talent challenge the status quo to advance client interests in the communities in which we live and work. [www.dentons.com](http://www.dentons.com).