Minuta explicativa

Consulta ciudadana sobre propuesta reglamento de la Ley N° 21.442 que aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Enero 2023

Secretaría Ejecutiva de Condominios

Tabla de contenido

[I. INTRODUCCIÓN /DESCRIPCIÓN 2](#_Toc115421568)

[ii. ANTECEDENTES 2](#_Toc115421569)

[III. PROPUESTA DE DOCUMENTO 2](#_Toc115421570)

[2](#_Toc115421571)

[OBJETIVO DE LA PROPUESTA 2](#_Toc115421572)

[DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA 2](#_Toc115421573)

## I. INTRODUCCIÓN /DESCRIPCIÓN

Con fecha 13 de abril de 2022, se publicó en el Diario Oficial la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la que establece un nuevo marco normativo para la construcción, administración, el establecimiento de acuerdos y la regulación de los usos de bienes comunes y exclusivos en condominios, entre otros aspectos.

En virtud de lo anterior y conforme a lo establecido en la citada Ley, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha sido mandatado para generar el reglamento de la ley, que establecerá regulaciones específicas para detallar aspectos correspondientes a las diversas materias que regula la norma legal.

A su vez, tal como se indica en el artículo 6° transitorio de la Ley N°21.442, el reglamento elaborado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo debe ser sometido a consulta pública, por un plazo no inferior a 30 días. A continuación, se presenta la propuesta de reglamento de la Ley N°21.442.

## ii. ANTECEDENTES

- Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

- Resolución Exenta N° 3.288 (V. y U), de 2015, que aprueba la Norma General de Participación Ciudadana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de sus Secretarías Regionales Ministeriales.

## III. PROPUESTA DE REGLAMENTO

### objetivo de la propuesta

Su objetivo consiste en establecer las normas específicas del régimen de copropiedad inmobiliaria, como son los órganos y elementos exigidos por ley, reglamento de copropiedad y su aplicación, derechos y obligaciones de copropietarios, administración de las copropiedades, seguridad del condominio, constitución de la copropiedad, exigencias urbanas y de construcción, de los condominios de viviendas de interés público, de la resolución de conflictos, rol de Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo en las reclamaciones por infracciones por parte de administradores o subadministradores y en contra de las Direcciones de Obras Municipales, definición de la Secretaría Ejecutiva de Condominios y sus facultades, disposiciones generales (registro de condominios y asamblea anual de residentes), del reglamento tipo y artículos transitorios.

El presente reglamento se aplicará a los condominios que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria Ley Nº 21.442. Asimismo, se aplicará a las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la Ley N° 19.537.

### DESCRIPCIÓN de la propuesta

A modo de síntesis, la propuesta de Reglamento incorpora regulaciones referidas a los siguientes aspectos:

* Definiciones de órganos y elementos exigidos por ley: Secretaría Ejecutiva de Condominios, Reglamento de Copropiedad, Registro de Copropietarios, Registro de Condominios, subadministrador, administrador provisional, libro de actas, libro de Novedades, póliza base de seguro colectivo contra incendio.
* Reglamento de copropiedad y su aplicación: sobre presentación del primer reglamento de copropiedad para acoger un condominio a régimen de copropiedad inmobiliaria.
* Derechos y obligaciones de copropietarios: ejercicio de derechos en el condominio, Registro de Copropietarios, deber de asistencia a las sesiones, facultad de representación en las sesiones, contribución a las obligaciones económicas del condominio, convenios de pago, restricciones al uso de cada unidad.
* Administración de las copropiedades: disposiciones sobre las asambleas de copropietarios (consultas, constitución de las asambleas, sesiones extraordinarias, requisitos para asambleas telemáticas), sobre la administración (comité de administración, respuestas a libro de novedades, ausencia de administrador, contabilidad del condominio, denuncia ante infracciones, acta del primer administrador, deberes de cuidado de los bienes comunes, suspensión de suministro de servicios básicos, publicidad de la información sobre la rendición de cuentas del administrador, observaciones al balance de ingresos y egresos, subadministraciones, subcomités
* Seguridad del condominio: Plan de Emergencia, Plan de Evacuación, entrega del Plan de Emergencia a Carabineros de Chile y Bomberos, ingreso forzoso a las unidades, seguro colectivo contra incendio, seguro colectivo contra incendios de los condominios de viviendas sociales.
* Constitución de la copropiedad: requisitos para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, promesas de compraventa de unidades enajenables y sitios urbanizados, término de la copropiedad inmobiliaria.
* Exigencias urbanas y de construcción: estacionamientos y asignación de estacionamientos para personas con discapacidad, bienes comunes diferenciados y sus estándares mínimos de establecimiento.
* De los condominios de viviendas de interés público: viviendas económicas como condominios sociales, administrador provisional, cobro de los gastos comunes y convenios con empresas de servicios básicos, fondo común de reserva, estacionamientos para vehículos, estacionamientos para bicicletas en los condominios de viviendas sociales, subdivisión de un condominio de viviendas sociales
* De la resolución de conflictos: competencia de los juzgados de policía local, de los jueces árbitros, de las municipalidades.
* Rol de Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo en las reclamaciones por infracciones por parte de administradores o subadministradores y en contra de las Direcciones de Obras Municipales, recursos en contra de la resolución del Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
* Definición de la Secretaría Ejecutiva de Condominios y sus facultades, como impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de la Ley y del presente reglamento, proponer e implementar la política habitacional, mantener actualizado el Registro Nacional de Administradores de Condominios, dirigir y mantener actualizado el Registro de Condominios, incorporar en el registro respectivo a todos aquellos condominios que incluyan unidades con destino habitacional existentes al día 13 de abril de 2022, ejercer labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras divisiones o unidades ministeriales en la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria, requerir información actualizada a los administradores o subadministradores.
* Disposiciones generales: Forma en que la Secretaría Ejecutiva de Condominios incorpora todos los condominios que incluyan unidades con destino habitacional del país en el registro de condominios; asamblea anual de residentes cuando el porcentaje de derechos enajenados sea inferior al 33%, el propietario mayoritario de derechos en el condominio, o el administrador en su caso, convocará anualmente a una asamblea de residentes, con el objeto de informar sobre el funcionamiento y administración del condominio.
* Dictación del reglamento tipo, plazos y supletoriedad.
* Artículos transitorios: modificación y ajuste de los reglamentos de copropiedad acogidos a la ley N°19.537. Vigencia diferida de la obligación de contratar seguro colectivo contra incendios en los condominios. Las empresas de servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, mencionadas en el artículo 72 de la Ley, deberán dotar de medidores individuales a las unidades de condominios de viviendas sociales.