



ALERTA LEGAL

PROYECTO DE LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA (BOLETÍN N°14.141-14)

En diciembre del año 2017 el presidente de la república presentó al Senado proyecto de Ley mediante mensaje presidencial que pretende derogar la legislación vigente de Copropiedad Inmobiliaria (Ley N°19.537) y reemplazarla por una nueva que se adapte a las necesidades actuales.

Las modificaciones que destacan son las siguientes:

1. Nuevas imposiciones para los desarrolladores inmobiliarios.

La ley impone nuevas obligaciones para aquellos que se dedican al desarrollo y elaboración de proyectos inmobiliarios. Ahora, los desarrolladores estarán obligados a cumplir ciertas exigencias para que el proyecto pueda acogerse a la copropiedad.

Además, se exigirá al propietario primer vendedor, al momento de la suscripción de la promesa de compraventa (o compraventa), entregar al nuevo copropietario una copia tanto material como digital del Reglamento de Copropiedad, junto con los demás documentos que disponga la ley.

También obliga al propietario primer vendedor a rendir cuentas una vez que se cumpla el porcentaje de enajenación de unidades que establece la legislación vigente. Por lo que deberá presentar un informe en la materia ante la asamblea de propietarios, junto al administrador.

Con respecto a los proyectos “*multifamily*”, se establecen reglas especiales en el eventual caso que el total de unidades queden en propiedad de una sola persona (natural o jurídica).

2. Modificación de la definición y clasificación de los condominios

Existirá ahora la clasificación entre los condominios tipo A y B. Los primeros (también denominados Condominios de unidades en terreno común), serán aquellos condominios que se les atribuya dominio exclusivo de las unidades que conforman edificaciones (o parte de ellas) existentes.

Por su parte, los condominios de tipo B (también llamados Condominios de Sitios Urbanizados) serán aquellos a los que se les atribuye dominio exclusivo sobre los lugares en que se hace la división de un predio, por lo que quedan bajo dominio común de otros bienes y predios.



3. Modificación de Quorum.

Se reducen los quórum para la constitución de Asambleas de Copropietarios (tanto ordinarias como extraordinarias). También se reduce para la aprobación o rechazo de las materias que se traten dentro de dichas asambleas.

4. Procedimiento de Impugnación.

El proyecto de Ley crea un procedimiento judicial de impugnación del reglamento, haciendo competentes para conocer de estos asuntos a los Juzgados de Policía Local para que planteen variadas soluciones en el caso de que la Asamblea de Copropietarios no se pronuncie sobre el conflicto.

5. Solución de Controversias.

En concordancia con lo anterior, se le irrogará facultades de solución de controversias a los mismos Juzgados de Policía Local, así como a las distintas SEREMIS y a las Municipalidades, para la solución de cualquier eventual conflicto.

6. Imposibilidad de prohibición de la tenencia de mascotas.

No se podrá incluir en el reglamento la prohibición de la tenencia de mascotas y animales de compañía.

Para más información, por favor contactar a Juan Ignacio Peña (jipena@hdycia.cl), socio en Honorato Delaveau.