

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## *Derecho Inmobiliario*

**El 31 de enero de 2022, el Senado despachó un nuevo proyecto de Ley sobre la Copropiedad Inmobiliaria, faltando únicamente la promulgación y publicación de la norma por parte del Presidente de la República para su entrada en vigencia.**

La nueva Ley viene a introducir cambios a la ya existente Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley 19.537, en adelante la “Ley”), los que inciden particularmente en quórums, asambleas, situación de arrendatarios y situación particular de los Administradores de los Condominios.

Lo cierto es que los cambios eran necesarios, ya que, la actual Ley había quedado rezagada en muchos puntos importantes. De esta forma, los cambios consisten en beneficios a los cuales los condominios podrán optar, siempre y cuando se haga la respectiva modificación a los Reglamentos de Copropiedad, adecuándolos a la nueva normativa.

Con todo, algunos de los cambios que el proyecto introduce, y que consideramos más relevantes, son los siguientes:

### **1. Administración de los Condominios:**

De acuerdo a la nueva Ley, existirán requisitos indispensables para poder ejercer el cargo de Administrador de un Condominio, estableciéndose algunas diferencias en caso de que la administración se lleve a cabo a título gratuito u oneroso. Asimismo, se creará un Registro Nacional de Administradores de Condominios, en el cual deberán estar inscritos todos los administradores (y se establecen los casos en los cuales no se podrá inscribir en dicho registro, y por tanto no se podrá ejercer administración alguna; impedimento ligado estrechamente a materias penales).

Además, se deben cumplir los requisitos que sean solicitados por el respectivo condominio. Las personas naturales o jurídicas que se inscriban en el mencionado registro serán responsables de la prestación de servicios.

Para el caso particular en que los administradores ejerzan su labor a título oneroso, los administradores personas naturales deberán acreditar haber cursado enseñanza media y haber aprobado un curso de capacitación en materias de administración de condominios (en centros de educación acreditados para ello). En caso de tratarse de administradores persona jurídica, dicha condición la deberán cumplir sus representantes.

## **2. Nuevo tratamiento de los inmuebles de carácter Rural (rústico):**

En la Ley se da un nuevo tratamiento para los inmuebles rurales, ya que se permite, para casos excepcionales, acoger a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria inmuebles emplazados en zonas rurales, siempre y cuando estén destinados a viviendas, y que se cumplan otros requisitos específicos, tales como dar cumplimiento a todas las normas de edificación y construcción contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcción y su respectiva ordenanza. Eso sí, se prohibió expresamente hacer aplicable la copropiedad inmobiliaria a inmuebles subdivididos de conformidad al Decreto Ley N°3.516, con la excepción de lo establecido en el Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

## **3. Acción de nulidad para Reglamentos:**

Con la nueva Ley, si algún copropietario sufre algún perjuicio que fuese subsanable únicamente con la opción de dejar sin efecto el Reglamento de Copropiedad, entonces tendrá una acción de nulidad absoluta (no subsanable) respecto del mencionado Reglamento.

## **4. Nuevos quórum en la Ley:**

Otra gran diferencia con la norma existente es la diferencia en los quórum para la adopción de acuerdos en las Asambleas de Copropietarios. La nueva disposición facilita la toma de decisiones y las resoluciones de conflictos en la comunidad, toda vez que los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley, o en el respectivo Reglamento de Copropiedad, obligan a todos los copropietarios a votación, hayan asistido o no a la sesión respectiva, lo que genera una mayor y mejor participación de los copropietarios en la toma de decisiones, pues necesariamente ellos se ven involucrados, aunque no asistan a la respectiva sesión.

Por último, cabe destacar que los quórum mínimos existentes a la fecha son bastantes elevados, los que se reducirán dependiendo de cada caso. En efecto, el quórum mínimo para la constitución de la respectiva

asamblea deberá ser del 33% de los copropietarios con derechos en el condominio. Por su parte el quórum mínimo para la adopción de acuerdos será la mayoría absoluta de los asistentes. Todo ello sin perjuicio de la existencia de algunos aspectos que se deben tratar en asambleas extraordinarias con quórums reforzados, tanto para la constitución de la sesión como para la adopción de acuerdos (66%).

Hacemos especial énfasis en el tratamiento que da la Ley cuando se refiere a copropietarios con “derechos en el condominio”, toda vez que abre la posibilidad a que no solo quienes tengan dominio sobre algún inmueble puedan participar en las respectivas asambleas, sino que también permite que arrendatarios, con su respectivo derecho, puedan comparecer y participar de ello activamente, sin la necesidad de tener un poder simple del dueño del inmueble, como lo establece la normativa actual.

Todas estas normas, así como la existencia de nuevos requisitos para acogerse a la Copropiedad Inmobiliaria, son solamente algunas de las disposiciones que se han incluido en la nueva Ley, debiendo analizarse el caso particular de cada condominio.