

Fecha : 29 de julio de 2022
De : Vergara, Fernández, Costa & Claro.
Referencia : Boletín Informativo sobre Circular Ord. N°1 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

Con fecha 27 de julio de 2022, la Secretaría Ejecutiva de Condominios (en adelante como la “SEC”) ha emitido la Circular Ord. N°1 (en adelante como la “Circular”) que entrega instrucciones acerca de la entrada en vigencia de la Ley N°21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria (en adelante como la “Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria”).

I. Antecedentes.

El día 13 de abril del 2022 se publicó en el Diario Oficial la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, haciéndose aplicable en forma inmediata a las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a las normas de la Ley N°19.537; estableciendo igualmente un mandato de ajustar los correspondientes reglamentos de copropiedad a sus disposiciones dentro del plazo de 1 año (art. 100° Ley N°21.442).

Por su parte, la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece en su artículo 97° que al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, actuando a través de la SEC, le corresponderá “*impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de esta ley y su reglamento, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional*” (el énfasis es nuestro).

Pues, y atendido que la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria no contempló disposiciones que hayan abordado la suerte que correrían los proyectos inmobiliarios en fase de ejecución y/o en proceso de acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria a la fecha de su publicación, como también, el gran número de consultas que tanto a la SEC como a la Dirección de Desarrollo Urbano se le han formulado en relación a los efectos de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria en relación a lo anterior; la SEC ha emitido la Circular con el objetivo de aclarar e instruir sobre la aplicación de la Nueva Ley de Copropiedad respecto de los permisos y solicitudes para acogerse a régimen de copropiedad inmobiliaria, cuyas menciones señalamos a continuación:

II. Criterios relativos a la Aplicación de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

- a) Solicitudes para acogerse a Ley de Copropiedad Inmobiliaria **ingresadas** a la Dirección de Obras Municipales **hasta el 12 de abril de 2022.**

Acción: Tramitación deberá resolverse conforme a la normativa vigente a la fecha de ingreso, es decir, a la Ley N°19.537.

- b) Permisos de Edificación aprobados por la Dirección de Obras Municipales **con anterioridad a la publicación de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria** donde el interesado informó que se acogería a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Acción: Tramitación deberá resolverse conforme a la normativa vigente a la fecha de ingreso de la solicitud de permiso de edificación, es decir, a la Ley N°19.537.

- c) Solicitudes de Permisos de Edificación donde el interesado informa que el proyecto se acogerá a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria posteriormente, **ingresados a la Dirección de Obras Municipales entre el 13 de abril de 2022¹ y la fecha de publicación del reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad inmobiliaria².**

Acción: Tramitación deberá resolverse conforme a la Ley N°19.537.

- d) Solicitudes para acogerse a Ley de Copropiedad Inmobiliaria **ingresados a la Dirección de Obras Municipales entre el 13 de abril de 2022³ y la fecha de publicación del reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad inmobiliaria⁴.**

Acción: Tramitación deberá resolverse conforme a la Ley N°19.537.

¹ Fecha de publicación y entrada en vigencia de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

² El Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria aún no es dictado por la autoridad competente.

³ Ver Nota N°1.

⁴ Ver Nota N°2.

III. Criterios Relativos al Reglamento de Copropiedad

Para el primer Reglamento de Copropiedad, la SEC indica que no resultará aplicable lo descrito en la letra c) del artículo 8° de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria por cuanto el archivo de los Planos de Copropiedad se efectúa con posterioridad al otorgamiento del Reglamento de Copropiedad⁵.

IV. Formularios de las Direcciones de Obras Municipales.

En la Circular, la SEC indica que hasta no se actualicen los formularios para solicitud de permisos de edificación, se continuarán utilizando los actualmente disponibles. Sin embargo, las menciones a “Ley de Copropiedad Inmobiliaria” deben entenderse hechas a la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, permitiendo al Director de Obras Municipales dar cuenta de dicha circunstancia en el acápite de las “Notas” del respectivo permiso.

Por su parte, respecto de las solicitudes para acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, los formularios deberán considerar los nuevos antecedentes que deban ingresarse conforme las disposiciones de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

V. Breves consideraciones.

Si bien, esta Circular entrega respuestas a los actores del mercado inmobiliario en relación a la incertidumbre normativa que afectaba a los proyectos inmobiliarios ya aprobados que se encontraban en fase de ejecución o en fase de acogerse a las disposiciones de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria previo a su comercialización, no es menos cierto que resulta incongruente – y hasta potencialmente contrario a derecho – que para los casos indicados en los literales **c) y d)** del punto II. anterior, la Circular **pretenda establecer la ultraactividad de la Ley N°19.537** para situaciones iniciadas con posterioridad a su derogación, mientras dispone, a la misma vez, la necesidad de actualizar los formularios para que las solicitudes para acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria incorporen aquellos nuevos documentos establecidos por la Ley N°21.442.

⁵ Esta medida – señala la SEC – debe entenderse hecha en referencia a los Reglamentos de Copropiedad que acuerden los copropietarios de un condominio.