

8 de mayo 2023

Resolución del Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprueba Reglamento Tipo de Copropiedad

El día 12 de abril de 2023, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (en adelante como el “MINVU”) emitió la Resolución Exenta N°721 que aprobó el texto del “Reglamento Tipo de Copropiedad” que se entenderá aplicable para aquellos condominios que se encuentren en la hipótesis del artículo 1° transitorio de la Ley N°21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria (en adelante como la “Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria”) y no tengan un reglamento de copropiedad aprobado y vigente.

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, el día 10 de noviembre de 2022 se publicó en el Diario Oficial la Ley N°21.508 que interpreta y modifica la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Esta nueva ley interpretó el artículo 100° de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria en el sentido de reflotar la vigencia de la Ley N°19.537 respecto de aquellas materias en que la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria requiera, expresa o tácitamente, la dictación de reglamentos u otras normas complementarias. Asimismo, modificó la misma con el objeto de aclarar algunas incongruencias como, por ejemplo, la facultad del administrador de celebrar convenios de pago sobre las obligaciones económicas morosas de los copropietarios; como también, el límite respecto de la cantidad de unidades con las que pueden contemplar los condominios de viviendas sociales, entre otros.

El artículo 1° transitorio de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece la obligación para “condominios” que no tengan un reglamento de copropiedad lo siguiente: *“Deberán dotarse de un reglamento de copropiedad aquellos condominios creados con anterioridad a*

la entrada en vigencia de dicha ley, o que, habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad (...)”.

La Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria manda que dicho reglamento se dicte dentro del plazo de 1 año desde la publicación de ésta. Si así no se hubiere hecho, se le hará aplicable el Reglamento de Copropiedad Tipo que sancione el reglamento de la ley (en adelante como el “Reglamento Tipo”).

Pues, bajo dicho contexto y en aras de proveer el texto base del Reglamento de Copropiedad para los condominios que se encuentren en la hipótesis del artículo 1° de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el MINVU mediante Resolución Exenta N°721 del 4 de abril de 2023, publicada en el Diario Oficial el día 12 de abril de 2023, dictó y sancionó el Reglamento Tipo.

II. Aspectos Destacables del Reglamento Tipo¹.

El Reglamento Tipo contempla una propuesta de regulación para aquellas materias que la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria reserva a la regulación especial que pueda establecer el respectivo reglamento de copropiedad del condominio, o en defecto, a la Asamblea de Copropietarios o Comité de Administración, según corresponda:

a) Registro de Copropietarios.

El Reglamento Tipo establece forma del registro de copropietarios, así como la información y plazos para la incorporación al mismo:

- ✓ El registro de copropietarios deberá individualizar al propietario de cada unidad, sus arrendatarios y demás ocupantes de ésta en virtud de otros títulos, distinguiendo si son habitantes permanentes o transitorios. Los datos mínimos que debe contener son: **(i)** Nombre Completo; **(ii)** Cédula de Identidad; **(iii)** Domicilio; y **(iv)** Correo Electrónico. Si fuere una persona jurídica su propietario, los mismos datos deberán entregarse respecto de su representante legal. Con todo, nada obsta que la Asamblea acuerde que

¹ Lo aquí expuesto constituye una propuesta de parte del MINVU que va sin perjuicio de lo que eventualmente puedan disponer las Asambleas de Copropietarios de los Condominios al respecto sobre estas materias.

dicho registro contenga información adicional que los copropietarios entreguen voluntariamente.

- ✓ Deberá informarse el número de residentes, cantidad de ocupantes con discapacidad, movilidad reducida, personas electrodependientes, infantes y personas no hispano parlantes.
- ✓ Los documentos a proporcionar para la incorporación en el registro variarán de acuerdo a si se trata de un propietario, arrendatario u otros ocupantes. Así, **(i)** el propietario deberá entregar el certificado de dominio vigente de las unidades respectivas y copia de un documento de identidad; **(ii)** el arrendatario deberá entregar copia simple del contrato de arriendo vigente y copia de un documento de identidad de ambas partes; y **(iii)** ocupantes bajo otros títulos deberán exhibir los mismos o entregar una declaración escrita del copropietario de la unidad y copia de un documento de identidad de ambas partes.
- ✓ El copropietario tendrá un plazo de 60 días corridos desde la inscripción de la unidad a nombre del copropietario en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente, o desde que varíen las circunstancias en relación con arrendatarios u ocupantes de la unidad.
- ✓ El Administrador deberá velar por la protección y resguardo de los datos personales contenidos en el registro de copropietarios, procurando que dicha información solamente se use para los fines descritos en la ley, su reglamento o el Reglamento Tipo. Con todo, dicha información podrá usarse para la actualización del plan de emergencia, el ingreso forzoso a una unidad en conformidad a la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, ocurrencia de algún siniestro o emergencia en el condominio y demás casos que determine la ley.

b) Procedimiento para la asignación del uso y goce exclusivo temporal sobre estacionamientos para personas con discapacidad.

El Reglamento Tipo establece un procedimiento consistente para la asignación de en uso y goce de estacionamiento para personas con discapacidad:

- ✓ El procedimiento inicia con una solicitud de asignación hecha por aquellas personas con discapacidad al administrador del condominio, quien deberá levantar un acta con el número del estacionamiento asignado y su ubicación dentro del condominio, incluyendo la fecha desde la cual se le asigna y nombre del requirente.
- ✓ En caso de que existieren más solicitudes que estacionamientos disponibles para asignar, el Comité de Administración será el encargado de establecer un procedimiento para resolver sobre las asignaciones.
- ✓ Como bien indica la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, mientras no se requieran tales estacionamientos por personas con discapacidad, éstos podrán ser asignados en uso y goce temporal a cualquier copropietario. El procedimiento establecido por el Reglamento Tipo para que el copropietario, arrendatario u ocupante solicite la asignación será el mismo antes descrito, con la particularidad de que el administrador – previo a la asignación – deberá priorizar las asignaciones a quienes no tengan estacionamientos en el condominio y cuyas solicitudes de asignación gocen de mayor antigüedad.
- ✓ El administrador deberá notificar al actual ocupante del estacionamiento asignado a una persona con discapacidad dentro de 2 días hábiles, estando impedido el antiguo usuario de continuar su uso a contar del día hábil siguiente a la notificación que le haga el administrador.

c) Requisitos para la celebración de Asambleas de Copropietarios por vía telemática.

El Reglamento Tipo establece requisitos para la celebración de asambleas por medios telemáticos, cuyos puntos principales pasamos a destacar:

- ✓ El Presidente del Comité de Administración o el Administrador – en su caso – deberá contemplar en la carta de citación a asamblea telemática, la información pertinente para que el copropietario pueda asistir virtualmente a la misma.

- ✓ El Comité de Administración o el Administrador – en su caso – deberán resguardar que el medio telemático elegido – especialmente durante la Asamblea – permita el acceso y comunicación expedita, efectiva y simultánea de los asistentes y no limite la cantidad de asistentes, su intervención verbal o escrita ni los dispositivos o sistemas operativos compatibles con dicho mecanismo telemático.
- ✓ Deber del Comité de Administración de identificar por imagen y voz simultáneamente a los asistentes mediante mecanismos telemáticos, tanto al momento de acreditar la asistencia como al momento de la emisión del voto, esto para la validez de la asamblea y la contabilización de los votos.
- ✓ Para las votaciones se usará el sistema de votación que contemple el mecanismo de asistencia telemática elegido para la reunión. De no contar con dicho sistema, el Comité podrá usar un software distinto o votación a mano alzada, cuando por motivos justificados no se pueda usar dichos sistemas.
- ✓ No se podrá establecer requisitos o limitaciones en cuanto a la localización física de los asistentes a la asamblea por medios telemáticos.

d) Tenencia de Mascotas.

El Reglamento Tipo establece una obligación a los dueños de mascotas relativa a que deberán tener los controles y vacunas de dichas mascotas al día, información que deberán proporcionar al administrador en caso de que este así lo solicite. En caso de negativa, el administrador podrá denunciar al infractor al Juzgado de Policía Local.

e) Cuadro de Prorrateo.

El Reglamento Tipo establece una obligación de contemplar dentro de los Planos de Copropiedad un “Cuadro de Prorrateo” que vaya en consonancia con el Formulario para la Declaración del Avalúo Fiscal de las Unidades sujetas a Copropiedad” (F2803), comúnmente utilizado para determinar el porcentaje de

derechos que cada unidad representa en el condominio para el cómputo de quórum en asamblea y otras materias.

III. Breves Consideraciones.

Se debe tener presente que el Reglamento Tipo aprobado por la Resolución Exenta N°721 dictada por el MINVU, **no es el Reglamento “General” de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria** a la que ésta se refiere en varias partes de su texto y artículos, sino solamente cumple la finalidad de establecer un texto base con carácter de supletorio respecto de las materias específicas a regularse para aquellos condominios que no tengan, en la actualidad, un reglamento de copropiedad aprobado y vigente.

Por ende, este **Reglamento Tipo en ningún caso podrá suplir las disposiciones de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria** puesto que, como indicamos, **dicha tarea le cabe al Reglamento “General” de dicha ley**, el cual se encuentra pendiente de dictación por el MINVU.

Sin embargo, el texto de este Reglamento Tipo es útil e informativo puesto que, si bien en gran parte de su extensión reitera las disposiciones contenidas en la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, lo expuesto en el ítem II. de este boletín constituyen “puntos relevantes” que es conveniente destacar dado que constituyen la primera aproximación a una regulación en particular de los mismos por parte del MINVU y éstos no han sido regulados en detalle en la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Con todo, es posible que – con la dictación del Reglamento “General” de la Nueva Ley de Copropiedad – la regulación de una o más materias contenidas en el Reglamento Tipo pueda ser objeto de variación, caso en el cual ello será informado oportunamente más adelante.