

Santiago, 29 de julio de 2022

Señor Jorge Bermúdez Soto
Contralor General de la República
Presente

Mediante esta presentación denuncio que la Circular Ord. N° 01, de 27 de julio de 2022, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios contiene instrucciones ilegales que deben ser corregidas.

En efecto, en los puntos 5 ii) y 5 iii) de esa circular, que se adjunta, se indica que en determinadas solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria continúa vigente la ley N° 19.537, a pesar de que ésta fue derogada el 13 de abril de 2022 por la ley N° 21.442.

En el caso del punto 5 ii) se instruye aplicar la ley N° 19.537 a las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria en los casos de permisos de edificación aprobados antes del 13 de abril de 2022, utilizando como justificación el artículo 1.1.3 de la OGUC sin considerar que éste se refiere exclusivamente a la normativa contenida en la LGUC, la OGUC y el respectivo instrumento de planificación territorial, y que en consecuencia no es extensivo a las disposiciones de otros cuerpos legales como son los de la ley de copropiedad.

En el caso del punto 5 iii) a través de una simple circular se pretende dejar sin efecto la ley N° 21.442, justificándolo con la falta del respectivo reglamento. Con respecto a lo anterior, es necesario mencionar que la jurisprudencia de la Contraloría (por ejemplo, dictamen N° 25.681/2019 que trata sobre una denuncia que realicé a propósito de circulares del Minvu, N° 10.183/2018 y N° 74.259/2012) ha señalado que la circunstancia de que un reglamento no se haya dictado y publicado no impide que el órgano pertinente ejerza las facultades que la propia ley le ha encomendado en caso que ésta contenga los elementos suficientes para hacer posible su aplicación.

En función de lo anterior, pido que tenga a bien analizar la juridicidad de la Circular Ord. N° 1/2022 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios y que según los resultados de ese análisis se tomen las medidas que en derecho correspondan.

Se despide atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'P' followed by a horizontal line and a small upward stroke.

Patricio Herman



CIRCULAR ORD. N° 01

MAT.: Entrada en vigencia de la Ley N° 21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria y deroga la Ley N° 19.537.

LEY N° 21.442. ENTRADA EN VIGENCIA DEL NUEVO RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

SANTIAGO, 27 JUL 2022

DE : SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. De conformidad a lo establecido en el artículo 97 de la Ley N° 21.442, y en atención a diversas consultas recibidas tanto en la Secretaría Ejecutiva de Condominios como en la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, se ha estimado necesario emitir esta Circular con el fin de instruir acerca de la entrada en vigencia de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria y los efectos que de esto derivan, particularmente respecto de las disposiciones transitorias de esta ley y de las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que se encontraban en tramitación en las Direcciones de Obras Municipales a la fecha de su entrada en vigencia.
2. Como es de conocimiento, con fecha 13 de abril del año 2022, se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 21.442, que aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, cuyo artículo 100, en su inciso primero dispuso "Derógase la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5° transitorio de la presente ley."
3. Asimismo, y en virtud del inciso segundo del citado artículo 100, las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria se registrarán por la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, desde su publicación, debiendo ajustar sus reglamentos de copropiedad a las disposiciones de esta nueva ley en el plazo de un año.

En tanto, tal como se indica en el artículo 100 de la Ley N° 21.442, los acuerdos adoptados por las Asambleas de Copropietarios con anterioridad a su entrada en vigencia, resultarán válidos, siempre que no sean contrarios a las disposiciones de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

4. Tratándose de las materias que la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria remite al reglamento de la ley, respecto de los artículos 5º, 15 y 20, numeral 4; hasta que no se publique dicho reglamento, la Asamblea de Copropietarios podrá adoptar acuerdos que precisen la forma de materializar tales disposiciones, considerándose los acuerdos válidos hasta la publicación de dicho reglamento.
5. Respecto a los permisos y solicitudes de acogerse a régimen de copropiedad inmobiliaria, deberá observarse lo siguiente:
 - i) Las solicitudes para acoger a un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, conforme lo disponía el artículo 10 de la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, e ingresadas en las Direcciones de Obras Municipales hasta el día 12 de abril de 2022, se continuarán tramitando y deberán resolverse conforme a la normativa vigente a la fecha de ese ingreso, y por tanto deberán ser evaluadas de acuerdo a los términos de la Ley N° 19.537, acogiéndose al citado régimen si correspondiere.
 - ii) Del mismo modo, los permisos aprobados por las Direcciones de Obras Municipales con anterioridad a la publicación de la Ley N° 21.442, donde el interesado informó que el proyecto posteriormente se acogería al régimen de copropiedad inmobiliaria, se tramitarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha del ingreso de la solicitud de su permiso de edificación. Por tanto, deberán ser evaluadas de acuerdo a los términos de la Ley N° 19.537, donde el DOM, para extender dicho certificado, deberá atender a las disposiciones contenidas en su artículo 10.
 - iii) Finalmente, las solicitudes de permisos donde el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogerá al régimen de copropiedad inmobiliaria, así como las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, ingresadas a las Direcciones de Obras Municipales entre el día 13 de abril del año 2022, fecha de la entrada en vigencia de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y la fecha en que se publique el reglamento de la ley, se tramitarán de acuerdo a los términos de la Ley N° 19.537.
6. Para el primer reglamento de copropiedad no se aplicará lo dispuesto en la letra c) del artículo 8º de la Ley N° 21.442, en orden a que debe señalarse en él, el número y fecha de archivo de los planos en el Conservador de Bienes Raíces, exigencia que la ley formula para los reglamentos

de copropiedad que acuerden los copropietarios de un condominio. El archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuarán con posterioridad a la inscripción del primer reglamento y se materializará mediante una anotación al margen de la inscripción.

7. Previo a la actualización de formularios, las Direcciones de Obras Municipales deberán tramitar las solicitudes de permisos de edificación utilizando los formularios actualmente disponibles, en el entendido de que la mención a la ley de copropiedad inmobiliaria que éstos contienen en el apartado de "Disposiciones especiales a que se acoge o acogerá el proyecto", se refiere a la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, conforme establece el citado artículo 101 de esa ley. Para estos efectos, la respectiva Dirección de Obras Municipales podrá consignar en el apartado "notas" en el respectivo permiso, que la mención efectuada a la ley sobre copropiedad Inmobiliaria se refiere a la Ley N° 21.442.

Por último, respecto de los formularios de solicitud para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria (Formulario 5.6), corresponderá agregar en el listado de antecedentes que se adjuntan, aquellos documentos que deban ingresarse conforme a los nuevos términos de la misma Ley N° 21.442.

Saluda atentamente a Usted,



DORIS GONZALEZ LEMUNAO
Secretaria Ejecutiva de Condominios
Ministerio de Vivienda y Urbanismo


DGL / SFB / PMS / SGR / JPBG / RLP

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Gobernadores de todas las regiones
6. Sres. Delegados Regionales Presidenciales de todas las regiones
7. Sres. Jefes de División MINVU
8. Contraloría Interna MINVU
9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
10. Sres. Directores Regionales Servicio de Vivienda y Urbanización
11. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)

13. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
14. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
15. Sres. Jefes de Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes de Depto. D.U. e I. SEREMIS Regionales
17. Cámara Chilena de la Construcción
18. Instituto de la Construcción
19. Colegio de Arquitectos de Chile
20. Asociación Chilena de Municipalidades
21. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
22. Biblioteca MINVU
23. Mapoteca O.D.U.
24. OIRS MINVU
25. Jefe SIAC
26. Archivo O.O.U.
27. Oficina de partes Secretaria Ejecutiva de Condominios
28. Oficina de partes D.D.U.
29. Oficina de partes MINVU Ley 20.285 artículo 7, letra g.