

OPINIÓN

Carolina Araya
Directora Carrera de Derecho UDLA, sede Concepción



Nueva normativa de copropiedad inmobiliaria

Este 9 de enero, se publicó en el Diario Oficial el Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria. A partir de esta fecha, comenzó a correr el plazo de un año para que todas las comunidades actualicen sus reglamentos en conformidad con las disposiciones de dicha normativa. En este contexto, corresponde a los administradores de condominios presentar una propuesta de reglamento a los copropietarios, proporcionando un plazo razonable para su lectura, análisis y la presentación de consultas, observaciones o sugerencias.

Una vez finalizado este período, se debe convocar a una asamblea extraordinaria para votar el proyecto de reglamento que regirá al condominio. Si la reunión es presencial, es obligatoria la asistencia de un notario. Alternativamente, la aprobación del reglamento puede realizarse mediante una consulta escrita. Luego, tanto el acta en cuestión, como el reglamento de copropiedad aprobado, deben formalizarse mediante escritura pública en una notaría e inscribirse en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Un aspecto destacable de la nueva legislación es que permite al 15% de los copropietarios presentar un reclamo ante la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo en caso de que la administración

incurra en malas gestiones o incumpla las obligaciones establecidas.

Se decreta también la obligación para las comunidades de mantener un registro actualizado de copropietarios. Este debe incluir el nombre de las personas que habitan cada unidad, su cédula de identidad, correo electrónico y su calidad de propietarios, arrendatarios u ocupantes bajo cualquier otra condición.

Asimismo, ahora se establece la obligación de asistir a las asambleas de copropietarios, las cuales podrán ser presenciales, virtuales o mixtas. Un tema que consume tiempo considerablemente cuando llega el momento de elegir un nuevo comité de administración es la falta de vecinos dispuestos a asumir esta responsabilidad. Con la nueva normativa, se contempla que, en caso de no existir consenso, los miembros de este comité sean designados mediante un sorteo entre todos los copropietarios habilitados.

Se recomienda visitar el sitio web <https://condominios.minvu.cl/>, donde se puede acceder al enlace de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, consultar el registro público de administradores de condominios y presentar reclamos, entre otros temas de interés relacionados con la materia.