Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

SE - CONDOMINIOS 07

CIRCULAR ORD. N° 15

MAT.: Imparte instrucciones sobre la entrada en vigencia de la Ley N° 21.442, de 2022, a efectos de ajustarse a las disposiciones de la Ley N° 21.508, de 2022, del Reglamento de la Ley N° 21.442, de 2022, y dictámenes de la Contraloría General de la República, y deroga Circular Ord. N° 01, de fecha 27 de julio de 2022, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

SANTIAGO, 20 FEB 2025

DE : SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

De conformidad con la atribución contenida en el artículo 97 de la Ley N° 21.442, de 2022, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que faculta a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre la aplicación de las normas de dicha Ley y su Reglamento, y en atención a diversas consultas, se ha estimado necesario impartir nuevas instrucciones sobre la entrada en vigencia de la Ley N° 21.442, de 2022, a efectos de ajustarse a las disposiciones de la Ley N° 21.508, de 2022, que interpreta y modifica la citada Ley N° 21.442, de 2022, del Reglamento de la Ley N° 21.442, sancionado mediante Decreto Supremo N° 07, de fecha 4 de abril de 2023, y publicado en el Diario Oficial con fecha 9 de enero de 2025, y dictámenes N° E520422, de 2024, N° E403, de 2025 y N° E10446, de 2025, de la Contraloría General de la República.

1. Derogación expresa de la Ley N° 19.537, de 1997, y aplicación *in actum* de la Ley N° 21.442, de 2022.

Como es de conocimiento, el artículo 100 de la Ley N° 21.442, de 2022, dispuso la derogación expresa de su antecesora la Ley N° 19.537, de 1997, estableciendo que las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a esa ley se regirán por la Ley N° 21.442, de 2022, a contar de su publicación, estatuyendo por tanto su vigencia inmediata, salvo disposiciones específicas en que la propia Ley estableció un periodo de vacancia legal y la ultractividad de la Ley N° 19.537, de 1997, como en el caso del artículo 5° transitorio.

Asimismo, de conformidad al inciso segundo del citado artículo 100, las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la Ley N° 19.537, de 1997, deberán ajustar sus reglamentos de copropiedad a las disposiciones de esta nueva Ley en el plazo de un año, siendo aplicable lo instruido mediante Circular Ord. N° 02, de fecha 17 de marzo de 2023, de esta Secretaría Ejecutiva

de Condominios, en cuanto al plazo para dictar y actualizar reglamento de copropiedad. Sin perjuicio de lo anterior, y tal como ordena el citado inciso segundo del artículo 100 de la Ley N° 21.442, de 2022, los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios con anterioridad a su entrada en vigor, resultarán válidos, en opinión de esta Secretaría Ejecutiva, siempre que no sean contrarios a las disposiciones de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

2. Dictación de la ley N° 21.508, de 2022 y la ultractividad de la Ley N° 19.537, de 1997.

Sin embargo, y con posterioridad a la dictación de la Circular Ord. N° 01, de 2022, de fecha 27 de julio de 2022, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, que instruyó sobre la entrada en vigencia de la Ley N° 21.442, de 2022, se dictó la Ley N° 21.508, de 2022, que, en su artículo 1° interpretó el artículo 100 de la Ley N° 21.442, de 2022, en los siguientes términos:

"Artículo 1°.- Declárase, interpretando el artículo 100 del artículo primero de la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, que, tratándose de las materias reguladas en ésta cuya aplicación requiera, expresa o tácitamente, la dictación de reglamentos u otras normas complementarias, conservarán su eficacia las disposiciones de la ley N° 19.537 hasta la publicación de dichos textos.".

3. Jurisprudencia administrativa y vigencia de la Ley N° 21.442, de 2022.

A su turno, resulta necesario precisar, tal como lo ha indicado la jurisprudencia administrativa reiterada de la Contraloría General de la República, por medio de sus dictámenes N°s 35.718, de 2008, 17.367, de 2009, 78.815, de 2010, 74.259, de 2012, 10.183, de 2018, E520422, de 2024, que por regla general *"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****"* (destacado propio).

En el mismo sentido, de particular interés resultan los dictámenes N° E520422, de 29 de julio de 2024, y N°s E403 y E10446, del 02 y 21 de enero de 2025, respectivamente, los que se pronuncian específicamente sobre la aplicación del artículo 59 inciso segundo de la Ley N° 21.442, de 2022, que exige a los proyectos tener acceso directo a un bien nacional de uso público, estableciendo su plena vigencia y aplicación, la que no requiere del Reglamento de la Ley para entrar en vigor.

En efecto, el mentado Órgano de Control, estimó que el artículo 1° de la Ley N° 21.508, de 2022, *"vino a incluir una excepción a fin de que se continúe aplicando la Ley N° 19.537/1997 (...) bajo los presupuestos ahí anotados, los que, sin embargo, tratándose del artículo 59 inciso segundo de la LCI no concurren"*, debido a que *"la exigencia de que todo proyecto acogido a copropiedad inmobiliaria debe enfrentar un bien nacional de uso público,* ***es pura y simple, y, por ende, contiene todos los elementos para su ejecución sin requerir ni expresa ni tácitamente la dictación de un reglamento ni de una norma complementaria****. En consecuencia, el referido artículo 59 inciso*

segundo se encuentra en vigor desde la publicación en el Diario oficial de la ley que lo contiene, esto es, desde el 13 de abril de 2022" (destacado propio).

En consecuencia, en relación con la vigencia de la Ley N° 21.442, de 2022, a partir de la dictación de la Ley N° 21.508, de 2022, y la jurisprudencia administrativa antes citada, esta Secretaría Ejecutiva de Condominios distingue dos tipos de materias o exigencias:

i) Materias o exigencias de aplicación pura y simple, esto es, aquellas que contienen todos los elementos para su ejecución sin requerir ni expresa ni tácitamente la dictación del Reglamento de la Ley ni de otra norma complementaria; y

ii) Materias o exigencias sujetas a vacancia legal, esto es, aquellas cuya aplicación requiere, expresa o tácitamente (por no contener todos los elementos necesarios para su ejecución), la dictación del Reglamento de la Ley u otra norma complementaria, respecto de las cuales regirán en el intertanto las disposiciones pertinentes de la Ley N° 19.537, de 1997.

De esta forma, considerando el tenor expreso y la naturaleza interpretativa del artículo 1° de la Ley N° 21.508, de 2022, la referida Circular N° 01, de 2022, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, debe subordinarse a sus disposiciones, y a la jurisprudencia administrativa vigente, antes citada.

4. Entrada en vigencia del Reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Por su parte, con fecha 09 de enero de 2025, se publicó en el Diario Oficial el Decreto Supremo N° 07, de fecha 4 de abril de 2023, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 21.442, de 2022. En consecuencia, todas aquellas materias de la Ley que requerían expresa o tácitamente ser reglamentadas, y que fueron reguladas en el referido Reglamento, se encuentran plenamente vigentes y resultan exigibles desde el 09 de enero de 2025.

5. Permisos y solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.

De este modo, respecto a los permisos y solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, deberá observarse lo siguiente:

i) Las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, 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 su ingreso, y por tanto deberán ser evaluadas de acuerdo con los términos de la Ley N° 19.537, de 1997, acogiéndose al citado régimen si correspondiere. Una vez acogidos al régimen de copropiedad, a dichos condominios les resultará aplicable la Ley N° 21.442, de 2022, en todo lo que resulte procedente.

ii) Por su parte, las respectivas solicitudes para acogerse a dicho régimen presentadas después del 12 de abril de 2022, asociadas a permisos de edificación aprobados por las Direcciones de Obras Municipales o a solicitudes de permiso ingresadas ante dichas Direcciones con anterioridad a la publicación en el Diario Oficial de la Ley N°21.442, de 2022, pero en cuya tramitación 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 del respectivo permiso de edificación y en lo pertinente, conforme a lo dispuesto en la ley N° 19.537, de 1997. Una vez acogidos al régimen de copropiedad, a dichos condominios les resultará aplicable la Ley N° 21.442, de 2022, en todo aquello que resulte procedente.

iii) Finalmente, respecto de las solicitudes ingresadas a las Direcciones de Obras Municipales desde el día 13 de abril del año 2022 -fecha de la entrada en vigencia de la nueva Ley 21.442, de Copropiedad Inmobiliaria-, ya sea que se trate de solicitudes de permisos de edificación en la que el interesado informa que el proyecto posteriormente se acogería al régimen de copropiedad inmobiliaria, así como las solicitudes para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que no se encuentren en la hipótesis de la letra anterior, se estará a las siguientes reglas:

1) Tratándose de materias o exigencias contenidas en la Ley N° 21.442, de 2022, cuya aplicación requiera, expresa o tácitamente, la dictación del Reglamento de la Ley u otra norma complementaria, se aplicarán las normas de la Ley N° 19.537, de 1997 mientras dicho Reglamento o norma complementaria no hubiese entrado en vigor. Por lo anterior, habiendo entrado en vigencia el Reglamento de la Ley, a contar del 09 de enero de 2025, esta hipótesis será aplicable solo respecto de aquellas materias o exigencias que, requiriendo reglamentación, no se encuentren reguladas en dicho Reglamento o requieran de otra norma complementaria.

2) Tratándose de materias o exigencias de aplicación pura y simple, esto es, aquellas que contienen todos los elementos para su ejecución sin requerir ni expresa ni tácitamente la dictación del Reglamento de la Ley ni de otra norma complementaria, se aplicarán las normas de la Ley N° 21.442, de 2022.

6. Disposiciones finales.

i) Tratándose de las materias que la Ley N° 21.442, de 2022, remite al Reglamento de la Ley, respecto de los artículos 5°, 15 y 20 numeral 4, los acuerdos adoptados previamente a la entrada en vigor del Reglamento de la Ley por la Asamblea de Copropietarios que precisen la forma de materializar tales disposiciones se considerarán válidos hasta la entrada en vigencia de dicho reglamento. En consecuencia, a partir del 09 de enero de 2025, fecha de publicación en el Diario Oficial del citado Reglamento, deberá cumplirse con el referido texto reglamentario.

ii) Tratándose del primer reglamento de copropiedad, se estará a lo dispuesto en el vigente artículo 8 letra c) de la Ley N° 21.442, de 2022, modificado por el número 2) del artículo 2° de la Ley N° 21.508, de 2022, en orden a que el archivo del primer plano de copropiedad y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuará con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante una anotación al margen de esa inscripción.

iii) 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, de 2022. A su turno, 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 Ley N° 21.442, de 2022.

iv) Derógase la Circular Ord. N° 01, de fecha 27 de julio de 2022, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

Saluda atentamente a Usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría Ejecutiva de Condominios

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

VBS / JAV / FRV

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. Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile, CGAI
23. Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile, AGACECH.
24. Biblioteca MINVU
25. Mapoteca O.D.U.
26. OIRS MINVU
27. Jefe SIAC
28. Archivo O.O.U.
29. Oficina de partes Secretaria Ejecutiva de Condominios
30. Oficina de partes D.D.U.
31. Oficina de partes MINVU Ley 20.285 artículo 7, letra g