

Aquí tiene un informe más completo y detallado sobre los temas tratados en la clase de copropiedad inmobiliaria, extrayendo la información de las fuentes proporcionadas y nuestra conversación:

Informe Detallado sobre Copropiedad Inmobiliaria

1. Introducción y Relevancia Actual La copropiedad inmobiliaria es un campo **dinámico y en constante evolución**. Este año ha sido particularmente significativo debido a la reciente promulgación de su reglamento, que se demoró muchos años en ser aprobado, lo que trae consigo novedades importantes. Comprender la base teórica es fundamental para su correcta aplicación práctica.

Para un **corredor de propiedades**, este tema es crucial: se estima que aproximadamente una **cuarta parte de las viviendas en Chile están acogidas a copropiedad**. Esto significa que, en una de cada cuatro gestiones habitacionales, un corredor se enfrentará a la copropiedad, añadiendo **componentes adicionales de complejidad** a su trabajo. El crecimiento inmobiliario ha impulsado continuamente la actualización y modernización de las leyes que regulan la vida en comunidad urbana.

2. Orígenes y Evolución Histórica de la Copropiedad en Chile La vida en comunidad y las edificaciones compartidas existían mucho antes de la legislación específica, siendo parte integral de la trama urbana.

- **Antigua Roma:** Ya se abordaban conceptos de comunidad debido al crecimiento urbano y la densificación.
- **Derecho Medieval:** Se admitía la posibilidad de un derecho de propiedad independiente de la construcción, algo que antes no era común; históricamente, si se vendía una edificación, se vendía la totalidad. Gracias a la copropiedad, se separa la construcción del ámbito inmobiliario.
- **Edad Moderna:** El Parlamento Francés estableció normas para edificaciones de distintos pisos, dada la creciente altura de las construcciones y la necesidad de separar la propiedad por niveles.
- **Código Napoleónico (1804):** Es considerado el acta de nacimiento de la copropiedad inmobiliaria.
- **En Chile:** El Código Civil chileno se inspiró en el Código Napoleónico para adoptar su propio régimen de copropiedad inmobiliaria, impulsado por los avances constructivos y el crecimiento inmobiliario.
 - **Ley 6.071 (Ley de Venta por Pisos, 1937):** Fue la "**ley madre**" de la copropiedad en Chile. Permitió que **diversos pisos o departamentos de un edificio pudieran pertenecer a distintos propietarios**, una posibilidad inexistente antes de 1937. También hizo referencia a los **bienes comunes**, los derechos y obligaciones de los copropietarios, la administración de edificios y el **carácter indivisible de los bienes comunes**. Se pueden encontrar certificados de esta ley en el historial de propiedades.
 - **Ley 18.681 (Ley de Propiedad Horizontal):** Surgió aproximadamente 50 años después de la ley de venta por pisos y regulaba de forma horizontal.
 - **Ley 19.537 (Primera Ley de Copropiedad Inmobiliaria, 1997):** Después de una espera de 60 años desde la primera ley, esta **refundió y derogó las anteriores**. Su objetivo era modernizar la venta por piso, la planificación urbanística, el desarrollo inmobiliario y la resolución de conflictos internos mediante el principio de autonomía de

la voluntad. Buscó **establecer condominios divididos en unidades con dominio exclusivo, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos**. Las copropiedades acogidas bajo leyes anteriores (venta por piso o propiedad horizontal) fueron reconocidas por esta nueva ley.

- **Ley 21.442 (Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, 2022)**: Promulgada el **22 de abril de 2022**, esta ley **modernizó significativamente la Ley 19.537**, incorporando un sentido más social y actualizando conceptos a temas vigentes como la ley Cholito o la ley Samudio. El **reglamento de esta ley fue aprobado el 9 de enero de 2025**, lo que permite su aplicabilidad completa.

3. Definición Actual de Condominio La definición de condominio fue actualizada en la Ley 21.442, y cada palabra en ella es de gran importancia para evitar ambigüedades. Los condominios son **"las edificaciones y/o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria"**. Se destaca la **inclusión explícita de "terrenos"**, lo que antes se hacía de forma poco clara. Para ser acogidos como condominios, los terrenos deben estar **urbanizados** (contar con servicios básicos y aprobación de la Dirección de Obras Municipales - DOM) y ser de **tipo B**.

Un condominio siempre debe contener **dos elementos esenciales y únicos**:

- **Bienes de Dominio Exclusivo (Unidades)**: Son inmuebles sobre los cuales es posible constituir **dominio exclusivo**. Ejemplos incluyen viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas y estacionamientos subterráneos.
- **Bienes de Dominio Común**: Son todos los bienes que **pertenecen a todos los copropietarios** por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio. Ejemplos son el terreno (en condominios tipo A), circulaciones verticales y horizontales, la estructura del edificio, jardines, club house, gimnasios, y ciertos estacionamientos.

En un condominio, **nada puede ser ambas cosas (dominio exclusivo y común) ni ninguna de ellas**. Cada copropietario es **dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común**.

4. Condominios en Áreas Rurales La actual ley limita los condominios en áreas rurales:

- Actualmente, los condominios deben estar **emplazados en el área urbana**.
- La **excepción** son los proyectos de vivienda cuya construcción haya sido autorizada conforme al **Artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**. Esto aplica solo a **viviendas financiadas por subsidio del SERVIU o de hasta 1.000 UF** (valor tasado por tabla de valores, no valor de mercado).
- Los condominios que se acogieron a copropiedad en áreas rurales **con anterioridad a esta nueva ley se mantienen vigentes**.
- Existe **confusión entre "parcelaciones rurales" y condominios**: muchas parcelaciones se venden como condominios sin estar legalmente acogidas a la ley de copropiedad, a menudo operando con servidumbres de paso en lugar de bienes comunes garantizados. En una copropiedad bien constituida, los **accesos están garantizados porque son un bien común, no servidumbres**.

5. Usos Posibles en Condominios Prácticamente **todos los usos son posibles** en un condominio: viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos e incluso usos industriales (como galpones). La mezcla de usos también es permitida. El **requisito fundamental es que cumplan con el uso de suelo del plan regulador** y la normativa aplicable.

6. Entidad Responsable de Acoger a Copropiedad La **Municipalidad y su Dirección de Obras (DOM)** es la **única entidad facultada** para acoger un inmueble al régimen de copropiedad inmobiliaria.

- Otras entidades, como el Servicio de Impuestos Internos (tasaciones, avalúos) y el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (ente superior, registro de condominios, secretaría ejecutiva de condominio), participan en diferentes etapas.
- El Conservador de Bienes Raíces se encarga de la inscripción y la notaría de la reducción a escritura pública del primer reglamento.
- Un condominio no se consolida hasta que se presenta y aprueba un expediente de copropiedad inmobiliaria en la DOM.

7. Contenido Básico de un Expediente de Copropiedad Al revisar un condominio acogido a copropiedad, los documentos básicos a verificar son:

- **Certificado de Copropiedad Inmobiliaria:** Emitido por la DOM, señala las **unidades enajenables** (su número exacto) y, si aplica, si es un **condominio social**. Este certificado debe indicar la ley bajo la cual se acogió el condominio.
- **Reglamento de Copropiedad (Interno):** Es el reglamento específico de cada condominio, distinto al reglamento de la ley de copropiedad. Generalmente lo elabora el desarrollador inmobiliario y debe estar inscrito antes del acogimiento del condominio.
- **Planos:** Singularizan gráficamente cada unidad y los bienes de dominio común, complementando la información del certificado. Son aprobados por la DOM y muestran la composición del condominio, incluyendo medidas y la distinción entre áreas exclusivas y comunes.

8. Tipos de Condominios Existen dos tipos principales de condominios:

- **Condominio Tipo A:** Cuenta con un **solo terreno común** donde se emplazan todas las unidades (sean torres de edificios o casas). Los propietarios de las unidades son "**comuneros**" del **terreno**, no dueños exclusivos de una porción de este.
 - **Uso y Goce Exclusivo:** Es una figura muy común en condominios tipo A de casas. Consiste en la **asignación de un "derecho de uso y goce exclusivo" sobre porciones del bien común** (como patios, antejardines o ciertos estacionamientos) a los propietarios de las unidades. El **terreno subyacente sigue siendo un bien común**, pero el copropietario tiene el derecho de uso exclusivo de esa área.
 - **Motivación Económica:** Esta figura es **más rentable para los desarrolladores inmobiliarios**. Permite la creación de **más unidades** al cumplir la norma de superficie predial mínima con el terreno completo del condominio, en lugar de que cada unidad individualmente cumpla esa norma. Esto permite una mayor densidad y constructibilidad sin estar limitado por la superficie predial mínima individual.

- **Inseparabilidad y Valor Comercial:** El derecho de uso y goce exclusivo es **inseparable de la unidad** y forma parte del valor comercial de la propiedad.
- **Limitaciones:** No autoriza construcciones o alteraciones en dichos bienes sin la debida autorización de la asamblea de copropietarios y, si es necesario, la Dirección de Obras. Los deslindes legales de la unidad serán siempre los del condominio completo, no los de la porción de uso y goce. Las medidas del área de uso y goce exclusivo pueden estar en el reglamento, pero no en la escritura de la unidad. Cualquier conflicto o alteración en estas áreas es un **asunto interno del condominio, regulado por el reglamento**, y no de incumbencia del Conservador de Bienes Raíces.
- **Condominio Tipo B:** Además de tener un terreno común, cuenta con **terrenos de dominio exclusivo**. Esto significa que cada unidad (como una casa) posee su propio terreno exclusivo, coexistiendo dentro del condominio que también tiene áreas comunes. El propietario es **dueño exclusivo de su unidad y de su terreno, y comunero de las áreas comunes**.
- **Posibilidad de Mezcla:** En proyectos muy grandes, un condominio tipo A puede existir dentro de un sitio de dominio exclusivo de un condominio tipo B. Sin embargo, se enfatiza que legalmente **solo existen dos tipos: A y B**.

9. Porcentaje de Derechos sobre Bienes Comunes

- Los derechos de cada copropietario sobre los bienes de dominio común son **inseparables del dominio exclusivo de su respectiva unidad**. Se entienden comprendidos en cualquier transferencia, gravamen o embargo de dicha unidad. Lo mismo aplica para los derechos de uso y goce exclusivo.
- El porcentaje de derechos se determina en el **reglamento de copropiedad, atendiendo al avalúo fiscal de la respectiva unidad**.
- Este porcentaje se utiliza para el **cálculo de gastos comunes** y representa los **derechos patrimoniales** sobre el bien común. No significa que el propietario solo pueda usar ese porcentaje del bien común; el uso es sobre la totalidad, pero los derechos de propiedad y el prorrato de costos/beneficios se basan en este porcentaje. Por ejemplo, en una expropiación, el pago se distribuirá según estos porcentajes.
- La tasación inicial para el prorrato es realizada por el desarrollador del proyecto, no directamente por Impuestos Internos, y es revisada por el Servicio.

10. Estacionamientos en Copropiedad

- Los **estacionamientos sobre la superficie** (sin construcción de losa o muros) son generalmente **bienes comunes** con derecho de uso y goce exclusivo, ya que no pueden constituirse como unidades si no tienen construcción.
- Los **estacionamientos subterráneos** (construidos con losa, muros) pueden ser tanto **bienes comunes como unidades de dominio exclusivo**. La elección la realiza el desarrollador inmobiliario. Los que son unidades tienen un rol de avalúo propio.
- Los estacionamientos de visita son siempre bienes comunes.

11. Futuros Temas La próxima clase abordará aspectos más aplicables y potencialmente conflictivos, como las ampliaciones en propiedades para venta o compra, los mecanismos de resolución de conflictos, y otras situaciones relevantes incorporadas en la nueva ley.

En síntesis, la copropiedad inmobiliaria es como una **sociedad de vecinos** donde cada uno es **dueño absoluto de su "parcela individual" (su unidad)**. Sin embargo, el **"terreno y las instalaciones comunes" son como una plaza o un parque compartido**, donde todos tienen derechos sobre el todo, pero en proporción a su aporte y valoración. Incluso si se te asigna un pequeño **"jardín privado" dentro de esa plaza (un derecho de uso y goce exclusivo)**, la tierra bajo ese jardín sigue siendo parte del bien común de la comunidad. Así, la ley busca un equilibrio entre la propiedad individual y la responsabilidad compartida de mantener y gestionar un espacio de vida en comunidad.