

**D.S. N° 246 QUE INTRODUCE MODIFICACIÓN DEL DECRETO N° 46,  
DE 1998, QUE REGLAMENTA LA LEY N° 19.537, SOBRE  
COPROPIEDAD INMOBILIARIA, RECOGIENDO LAS MODIFICACIONES  
INTRODUCIDAS POR LA LEY N° 20.168, SOBRE ORGANIZACIÓN Y  
ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES**

**RESUMEN**



Con fecha 18 de enero de 2008 se publicó y entró en vigencia la modificación del Decreto N° 46, de 1998, que Reglamenta la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, recogiendo las modificaciones últimas introducidas por la Ley N° 20.168, sobre Organización y Administración de Condominios de Viviendas Sociales.

**ANÁLISIS GENERAL:**

Atendidas las modificaciones introducidas a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, Ley N° 19.537, por la Ley N° 20.168 el año 2007, sobre Organización y Administración de Condominios de Viviendas Sociales, se dicta este decreto que modifica el Reglamento, repitiendo las exigencias nuevas que dispone la referida modificación legal.

La Ley N° 20.168 (D.O. 14/02/2007), comentada en Informe Jurídico N° 2 del año 2007, modificó la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, con el objetivo fundamental de facilitar la administración de los condominios de viviendas sociales y mejorar la convivencia entre sus habitantes.

Dentro de las modificaciones que incorpora la Ley N° 20.168 en la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, hay dos disposiciones que merecen especial atención:

- a.** Limita a 150 el número de unidades de viviendas que pueden tener los condominios de viviendas sociales.
- b.** Establece para los condominios de viviendas sociales la obligación de contar con un mínimo de un estacionamiento por cada dos unidades de viviendas.

Estas disposiciones, como otras relativas a la organización y administración de los condominios son recogidas en la modificación del Reglamento en comento.

#### LIMITA Nº DE VIVIENDAS EN CONDOMINIOS DE VIVIENDA SOCIAL

Una de las modificaciones más importantes que introdujo la Ley Nº 20.168 en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, corresponde a la disposición del artículo 39 que limita a 150 el número total de unidades de viviendas que pueden tener los condominios de viviendas sociales.

Esta modificación dice relación con uno de los objetivos de la Moción, hoy Ley Nº 20.168, en el sentido de evitar que los condominios de viviendas sociales estén conformados por un número excesivo de unidades.

Para regular esta disposición se agrega ahora un nuevo Título XII al Reglamento, denominado “De los condominios de vivienda social”. Dispone en este nuevo título lo siguiente:

- 1.** Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos habitacionales que estén constituidos mayoritariamente por viviendas sociales. Estos condominios no podrán contar con más de 150 unidades de viviendas.
- 2.** A los condominios de vivienda social no les es aplicable las normas de cesión y compensación del artículo 9º de la Ley Nº 19.537.
- 3.** La calidad de condominio de viviendas sociales se acreditará mediante certificado emitido por la DOM que cumpla los requisitos establecidos por la Ley 19.537 y por el Reglamento.
- 4.** Se considera para estos efectos viviendas sociales, las viviendas económicas de carácter definitivo, destinadas a resolver los problemas de marginalidad habitacional, cuyo valor de tasación no exceda en más de un 30% el señalado en el DL Nº 2.552, de 1979 (UF 520, reproduce así la disposición del artículo 40 de la Ley Nº 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria).

5. La DOM certificará el carácter de vivienda social, considerando para su tasación los factores establecidos en el Art. 40 de la Ley N° 19.537, los que se exponen en la letra B anterior.

**ESTABLECE PARA LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES LA OBLIGACIÓN DE CONTAR CON UN MÍNIMO DE UN ESTACIONAMIENTO POR CADA DOS UNIDADES DE VIVIENDAS**

Constituye, también, una modificación de especial relevancia, la disposición que incorporó la Ley N° 20.168 en el artículo 8° de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en virtud de la cual se establece para los condominios de viviendas sociales la obligación de contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas.

Para regular esta disposición, se modifica el Art. 3° del D.S. N° 46, Reglamento de la Ley N° 19.537, sobre Copropiedad Inmobiliaria, recogiendo las modificaciones introducidas, en el sentido de hacer exigible la norma del Art. 8° de esta última ley, “que debe haber al menos un estacionamiento cada dos unidades de vivienda”.

Finalmente el Reglamento, reproduce otras materias abordadas en la Ley N° 20.168, relativas a la administración y organización de los condominios.

**EN CONCLUSIÓN:** Esta Modificación al Reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, reproduce las nuevas disposiciones introducidas a partir de febrero de 2007 por la Ley N° 20.168.

Sobre estas modificaciones la Cámara expuso durante la discusión de la Ley que se reglamenta ahora, que los problemas de copropiedad, cuando existen, son fundamentalmente de administración y no se solucionan con restricciones a la construcción, como lo hace la Ley N° 20.168.

El esfuerzo debe orientarse a focalizar la solución a base de capacitación y generación de incentivos y estímulos a la organización. En este sentido, debiera ampliarse el objetivo de los subsidios del Fondo Solidario para la Vivienda a los condominios de viviendas sociales, contemplados en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Así se orientarían acciones de capacitación de las administraciones y se crearía un incentivo para aquellas administraciones que ya estén organizadas. Esto permitiría mejorar la organización de los comuneros, situación que no se logra a través de restricciones a la construcción, como es la de limitar el número de unidades en un condominio.

En relación a la exigencia de contar, a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades de viviendas en los condominios de viviendas sociales, la Cámara expuso que resta flexibilidad al sistema la cual estaba entregada hasta antes de la entrada en vigencia de la ley que se reglamenta ahora, a los Planes Reguladores Comunales (PRC), los cuales son los instrumentos más eficientes para recoger las necesidades de cada comuna.

