Real Estate & Construction

Circular N.º 2 de la Secretaria Ejecutiva de Condominios

El 17 de marzo de 2023, la recientemente creada Secretaria Ejecutiva de Condominios (SEC) emitió la Circular N.º 2, por cuyo intermedio precisa el plazo dentro del cual se deberán dictar y actualizar los reglamentos de copropiedad, en conformidad a las disposiciones de la nueva Ley de Copropiedad N.° 21.442.

La nueva ley dispone que los condominios deben adecuar sus reglamentos de copropiedad dentro del plazo de un año contado desde el 13 de abril de 2022 (fecha en que entró a regir la nueva ley de copropiedad), mismo plazo otorgado para la dictación del reglamento de esta.

No obstante, la citada Circular N.º 2, ponderando la circunstancia que aún no se ha dictado el reglamento de la nueva ley de copropiedad - normativa que pone en ejecución diversos aspectos de la nueva ley - sumado al hecho que la ley interpretativa N.º 21.508 ha dado una suerte de "supervivencia" transitoria a la anterior ley de copropiedad N.º 19.537 (hoy expresamente derogada), estima como un "requisito de la esencia" la dictación del reglamento de la ley 21.442 para hacer exigible la dictación como la actualización de los reglamentos de copropiedad, al amparo de la nueva ley 21.442.

BARROS & ERRÁZURIZ
ABOGADOS | AFINITAS

José Ignacio Ovalle
jovalle@bye.cl

Oscar Ruiz-Tagle
oruiztagle@bye.cl

En este sentido, la SEC precisa que el plazo de un año para dictar y adecuar los reglamentos de copropiedad a la Ley N°21.442, debe contarse desde la fecha de la publicación del reglamento de esta ley, lo que hasta la fecha no ha ocurrido.

Cabe señalar que esta interpretación de la SEC es de toda lógica, pero invita a revisar los alcances de sus atribuciones respecto a la aplicación de la nueva ley de copropiedad.

Practice Area News

Los efectos de la pandemia en el mercado inmobiliario han sido evidentes. Así como muchas empresas implementaron un sistema hibrido, otras directamente desocuparon sus oficinas, o bien, prefirieron nuevos espacios. Lo anterior repercutió en la vacancia de una no despreciable superficie de metros cuadrados que está a la espera de mayor demanda del mercado por oficinas, hoteles, placas comerciales, y otros, que al parecer no llegará a corto plazo.

Si bien la vacancia de oficinas ha ido cayendo desde el 12,6% alcanzada en 2022 al 11,3% durante el primer trimestre de este año, el contexto de inflación y las elevadas tasas existentes, así como las restricciones crediticias de los bancos, y el déficit habitacional del país, han hecho que la industria inmobiliaria, e inclusive el gobierno, estén evaluando la reconversión a usos habitacionales de los metros cuadrados disponibles.

En esa misma línea, a los proyectos de edificios multifamily que, a través del arriendo, vienen a satisfacer la demanda creciente de vivienda de la población, les resulta atractiva la idea de aprovechar ubicaciones inmejorables para transformar comercio y oficinas deterioradas y vacantes en viviendas.

La reconversión tiene grandes ventajas en términos de costos, permisos ya otorgados, impactos ambientales, y especialmente en términos de ubicación, toda vez que las edificaciones se encuentran por lo general en ubicaciones céntricas, con muy buenos accesos y servicios. Lo anterior, además de activar zonas que se encuentran deprimidas y bajar los niveles de delincuencia y abandono.

Sin perjuicio de lo anterior, hay que ser cuidadosos a la hora de evaluar esta solución, ya que exige revisar la normativa de planificación urbana asociada al terreno, en especial el uso de suelo y otras normas urbanísticas, para dar factibilidad a esta idea.

In the Firm

Nombramientos 2023

B&E

Barros & Errázuriz nombra dos nuevos socios

Se trata de **María Fernanda Espinosa**, asociada senior del equipo Laboral, y **Andrés Rodríguez**, asociado senior del área de TMT, Tecnología y Protección de Datos.

Con estas nuevas incorporaciones, la estructura de **Barros & Errázuriz** queda compuesta por **33 socios y más de 100 abogados**, consolidándose como uno de los estudios legales más grandes e importantes del país.

MARÍA FERNANDA ESPINOSA
Laboral

ANDRÉS RODRÍGUEZ
TMT, Tecnología y Protección de Datos