

Informe Actualización Inmobiliaria N° 4.663.

AUMENTO DE LA CUOTA MINIMA OBLIGATORIA DE ESTACIONAMIENTOS, COMO CONSECUENCIA DE LOS CAMBIOS LEGALES DE LOS ESTACIONAMIENTOS DE VISITAS Y PARA PERSONAS CON CAPACIDADES DIFERENTES (MINUSVALIDOS): PROYECTOS CONSTRUCTIVOS APROBADOS BAJO LEY 19.537 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA QUE SERÁN RECEPCIONADOS DESDE ABRIL DEL 2023 EN ADELANTE – RIESGO REPUTACIONAL PARA LOS BANCOS – PREVENIR AFECTACIONES AL MEDIO HUMANO – PREVENIR INFRACCIONES LEY DE PROTECCION AL CONSUMIDOR Y ASI COMO DEMANDAS COLECTIVAS.

Santiago, 2 de noviembre del 2023.

1. Breve resumen de los estacionamientos de visitas y para personas con capacidades diferentes (minusválidos), bajo el amparo de la antigua ley 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

a. La antigua ley que rigió hasta el 12 de abril del 2022, no trató acerca de la naturaleza jurídica **de los estacionamientos para personas con capacidades diferentes** (ver artículo 8° ley 19.537), siendo una práctica que se asignaban como “bienes de dominio exclusivo” de la Inmobiliaria (o enajenables), la cual luego d obtener la recepción municipal si no había compradores minusválidos, o sobraban estacionamientos de este tipo se enajenaban libremente a cualquiera otro cliente. Luego, se generaban molestias en las comunidades de copropietarios, pero la ley al no impedir estas enajenaciones a las inmobiliarias, éstas actuaban conforme a derecho si vendían los estacionamientos de

minusválidos a copropietarios que no lo eran, existen múltiples sentencias que ratifican lo acá indicado dando el favor a las inmobiliarias por casi 25 años de vigencia de la antigua ley.

b. En relación **con los estacionamientos de visitas**, la norma indicaba que debía cumplirse con la cantidad establecida en el instrumento de planificación respectivo, y en silencio del PRC se utiliza el artículo 2.4.2. de la OGUyC que fija en “al menos un estacionamiento” de visitas en los edificios colectivos, se daban los casos que si el PRC no fijaba un mínimo. Los estacionamientos de visitas, eran bienes de USO Y GOCE COMUN (de dominio de la comunidad de copropietarios) pues expresamente así lo indicaba el inciso primero del art. 8° de la ley 19.537.

Debemos indicar si, que en silencio del PRC en numerosos casos hubo inmobiliarias que no contemplaban estacionamientos de visitas para sus proyectos.

c. En los **proyectos de viviendas sociales**, disponía el inciso primero del art. 8° que debía disponerse de un estacionamiento por cada dos viviendas, y no indicaba si era o no en calidad de dominio exclusivo.

2. Del aumento en el número de estacionamientos “de la cuota mínima obligatoria”, como consecuencia de los cambios legales para los estacionamientos destinados a minusválidos y de visitas, bajo la nueva ley de copropiedad inmobiliaria N° 21.442.

Entramos a un tema polémico, en el cual NO existe consenso en la industria ni en los profesionales (arquitectos y abogados).

Nuestra postura es la siguiente, como toma de posición clara respecto de nuestros clientes.

La nueva ley de copropiedad inmobiliaria 21.442 que fue publicada en el Diario Oficial del día 13 de abril del 2022, fecha en que empieza a regir para los proyectos que NO han obtenido el permiso de edificación, y que empezó a regir en marzo del 2023 para aquellos otros que ya contaban con permiso de edificación pero que no han sido recepcionados, tiene ciertos principios que le dieron forma y que la diferencian completamente en el tema “estacionamientos” con la derogada ley. Uno de esos principios, es el de “crecimiento urbano armónico”, estrechamente relacionado con los estacionamientos dentro del condominio, ejemplos:

a. En los **proyectos de viviendas sociales**, dispone el inciso primero del art. 60° que se aumenta al doble los estacionamientos en comparación con el antiguo art. 8°, ahora es uno a uno en relación con las viviendas sociales. En el inciso segundo del art. 60° se permite reducir este guarismo de 1 a 1, es sólo en los excepcionales caso que allí señala.

Acá un evidente ejemplo del principio que inspira a la ley 21.442 de “crecimiento urbano armónico”, aumento radical (al doble) en la cuota de estacionamientos para estos proyectos.

b. En los estacionamientos de visita, se reitera en el inciso primero del art. 60, que son de dominio común y que es conforme a la cantidad que fijen las normas vigentes y el plano

regulador respectivo. Y ya sabemos que según el art. 2.4.2. de la OGUyC es al menos de 1 estacionamiento de visitas para edificios colectivos.

Ahora bien, pensamos que en el futuro existiendo un conflicto judicial entre la comunidad de copropietarios que demande a una inmobiliaria por dejar 1 estacionamiento de visitas (si el PRC no establecía una cuota mayor), en base a los principios jurídicos que inspiran a esta nueva ley, los tribunales de justicia no verán con buenos ojos a una inmobiliaria que en un proyecto de 100 unidades residenciales, destina 1 estacionamiento para visitas, mientras no se modifique la OGUyC o sean homologados los IPT quizás no sea mala idea igualar la tabla de cuota de estacionamientos de minusválidos que la propia OGUyC dispone, pero para visitas.

c. Conforme indica el inciso primero del art. 60, los estacionamientos para personas con capacidades diferentes, ahora son de USO Y GOCE exclusivo, de modo que ahora no imputan en la cuota mínima obligatoria de estacionamientos enajenables, ni menos se podrán enajenar ahora una vez obtenida la recepción municipal a favor de quien no sea discapacitado.

3. De la modificación URGENTE del reglamento de copropiedad de los proyectos que se estén ejecutando al mes de abril del 2023, con permiso de edificación anterior al mes abril del 2022.

El día 17 de marzo del 2023, por Circular N° 02 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, se aclaró que el plazo para dictar los nuevos reglamentos de copropiedad conforme a la ley 21.442, se cuenta desde la publicación en el Diario Oficial del futuro reglamento de la ley, lo cual aconteció con fecha 12 de abril del 2023 cuando fue publicado en el Diario Oficial el “Reglamento Tipo de Copropiedad Inmobiliaria, correspondiente a la ley 21.442”.

OJO, pero los proyectos inmobiliarios que están en obras o que no la han iniciado, que fueron aprobados acogándose a la ley 19.537 deben A LA BREVEDAD modificar los reglamentos de copropiedad que es la exigencia que hoy existe para la venta en verde los proyectos inmobiliarios, si la inmobiliaria espera hasta abril del 2024 y promesa unidades enajenables, está desde ya incurriendo es una falta importante pues está ofreciendo a la venta un proyecto inmobiliario cuyas unidades y prorratesos son distintos.

4. De la modificación de los planos de copropiedad de los proyectos que se estén ejecutando al mes de abril del 2023 y en adelante, con permiso de edificación anterior al mes abril del 2022.

En consideración al cambio de la naturaleza jurídica de los estacionamientos de minusválidos en la nueva ley 21.442, el porcentaje de prorrato ha variado en relación a la fórmula que se seguía conforme a la antigua ley 19.537, hoy existe un aumento en los bienes comunes.

Tales cambios afectan a las declaraciones juradas ante el SII, a las tablas de prorratesos y a los planos de copropiedad: tablas de prorrato y forma de individualización de los estacionamientos y sus porcentajes de ocupación, roles, etc.

5. Del riesgo reputacional para los bancos -Norma Carácter General 461 de la CMF de noviembre del año 2021.

Quedando claro que los principios jurídicos que inspiraron la nueva ley, es satisfacer dentro del mismo terreno los problemas de falta de estacionamientos, es especial es de las visitas y personas con capacidades diferenciadas, antes de aprobar el financiamiento de proyectos constructivos que están en este período intermedio de ejecución de las obras, deben fijarse si se da cumplimiento a los cambios que ha introducido la ley 21.442.

Los abogados de los bancos, deben analizar con cuidado los permisos de edificación, el reglamento de copropiedad en su momento y los planos de copropiedad, para detectar situaciones de RIESGO REPUTACIONAL para el banco, y dejarlo consignado en sus informes de títulos. La Norma de Carácter General 461 de la CMF obliga al banco a velar por el respecto del medio humano y derechos sociales, y las normas de estacionamientos precisamente revisten tal carácter según Basilea 3.

6. SUGERENCIAS a los gerentes de desarrollo, gerentes de arquitectura y gerentes de proyectos / para tasadores y abogados de bancos y otros.

a. Para los bancos.

El análisis del permiso de edificación, de los borradores de los reglamentos de copropiedad y planos de copropiedad acordes con la nueva ley 21.442, deben ser revisados por el banco desde el día 1, en paralelo al análisis financiero para determinar el financiamiento de la obra.

Por un lado, la ley 21.595 indica que pueden ser tratado tanto los bancos como sus personeros como autores o cómplices de los delitos ambientales que la norma ha creado, norma que tiene un estándar de exigibilidad muy menor a la NCG N° 461 de la CMF del 12 de noviembre del 2021, por ende, los bancos por este conjunto de dos normas distintas tienen sobre si un novedoso sistema de responsabilidades civiles, penales, económicas, contables, financieras y laborales.

La infracción de las normas de “medio humano”, están comprendidas en las exigencias ambientales “en el más amplio sentido” como expresamente lo dice la ley 21.595 de manera reiterada (afectación al medio ambiente “en el más amplio sentido”).

Recuerden, que al 31 de diciembre de este año 2023, los bancos deberemos informar en memorias y balances las situaciones que implican riesgo reputacional, el financiar una obra de estas características y que no corrija los estacionamientos de visita y minusválidos es de las situaciones reclamadas más habituales en los conflictos inmobiliarios.

b. Para los Gerentes de Desarrollo y Arquitectura de las Inmobiliarias.

El gerente de desarrollo y/o de arquitectura tiene el rol más difícil del rubro, debe hacer un proyecto pensando en un video de una situación existente cuando concluya la obra, y no pensando como en una fotografía de hoy cuando empiezo a elaborar el proyecto.

No es pensable que en 3 años más, ante demandas colectivas por proyectos que hoy estamos construyendo, los jueces no exijan la indemnización por el incumplimiento de las

normas acá indicadas. Nuestra sugerencia es sentarse a la brevedad con los arquitectos del proyecto, y proceder a la urgente modificación de los reglamentos y planos de copropiedad.

c. Para los arquitectos y proyectistas.

Ante el peligro que la inmobiliaria esté ofertando vender estacionamientos, que ya no son disponibles sino que sólo cedibles en uso y goce y siempre que sea posea la acreditación de persona con capacidad diferente, es recomendable que ustedes mismos levanten el punto en cada proyecto constructivo actualmente en ejecución.

Reciban todos mis saludos cordiales,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rodrigo Andreucci Aguilera', with a horizontal line underneath it.

RODRIGO ANDREUCCI AGUILERA.
ABOGADO DE INMOBILIARIAS, CONSTRUCTORAS, FAMILY OFFICE Y BANCOS.
PROFESOR DERECHO INMOBILIARIO.