

# Obligaciones para el desarrollador en la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

## *Derecho Inmobiliario*

La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley 21.442, la “Ley”), establece en su artículo 9, incisos tercero, cuarto y sexto, artículo 20 y artículo 40, obligaciones para las personas naturales o jurídicas propietarias de los condominios acogidos a la Ley, que no se regulaban en la antigua ley 19.537 sobre la misma materia. Estas obligaciones son las siguientes:

### **1. Obligación de entregar copia del primer Reglamento de Copropiedad al futuro propietario.**

Toda persona natural o jurídica propietaria del condominio, deberá entregar una copia material y digital del primer Reglamento de Copropiedad al futuro propietario de la unidad respectiva, antes de la suscripción del contrato de promesa de compraventa o de la compraventa, según sea el caso. Se deberá dejar constancia en el contrato el cumplimiento de esta obligación.

La Ley no hace referencia a las modificaciones que pueda tener el Reglamento de Copropiedad y tampoco regula el caso de que no exista Reglamento de Copropiedad al momento de suscripción de la promesa de compraventa de unidades.

### **2. Obligación de entregar al primer administrador ciertos documentos.**

Se deberá hacer entrega al primer administrador en soporte digital y material, de los siguientes documentos:

- 2.1. Primer Reglamento de Copropiedad y sus modificaciones.
- 2.2. Copia del plan de emergencia de siniestros y póliza del seguro colectivo contra incendios.
- 2.3. Archivo de documentos del condominio:
  - Copia auténtica del Permiso de Edificación y sus modificaciones, incluyendo el conjunto de planos utilizados para los mismos.
  - Copia auténtica del certificado que acoge al condominio al régimen de Copropiedad Inmobiliaria y copia de los planos de Copropiedad Inmobiliaria.
  - Listado de proveedores y subcontratistas de especialidades.
  - Carpeta de ascensores e instalaciones similares, cuando corresponda.
  - Carpeta con el detalle de las instalaciones y artefactos, junto con sus respectivos manuales.

- Registro de Copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes del condominio en virtud de otros títulos.

**3. Asistencia a la primera asamblea de copropietarios para rendir cuenta mediante informe.**

Una vez enajenado el 66% de las unidades del condominio, el administrador deberá citar a una asamblea de copropietarios a la que debe asistir la persona natural o jurídica primer propietario para presentar informe a los copropietarios que detalle lo siguiente:

- 3.1. Condiciones y estado de funcionamiento de las instalaciones de los bienes comunes.
- 3.2. Mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes.
- 3.3. El pago de las prestaciones laborales y previsionales del personal del condominio.

**4. Obligación de cuidado de bienes comunes.**

Corresponde a una extensión de la obligación de cuidado de los bienes comunes del administrador. El primer propietario será responsable de la mantención de redes internas de servicios básicos, sistemas de emergencia y de la extinción de incendios y deberá cerciorarse que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros.

**5. Suscripción de primer plan de emergencia que incluya plan evacuación.**

El condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, tsunamis y otros eventos que puedan dañar a las personas, el que necesariamente debe contener un plan de evacuación. El primer plan de emergencia deberá ser suscrito por la persona natural o jurídica propietaria del condominio y acompañarse en la solicitud de Recepción Definitiva del proyecto acogido a Copropiedad Inmobiliaria.