

UNIVERSIDAD DE CONCEPCIÓN

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

CHILE



**“LEY 19.537 SOBRE COPROPIEDAD INMOBILIARIA:
UN ANÁLISIS DOGMÁTICO Y CASUÍSTICO
DE SUS NORMAS Y PROCEDIMIENTOS”**



Memoria de Prueba para optar al
Grado de Licenciado en Ciencias
Jurídicas y Sociales.
Prof. Guía: Sr. Hernán Troncoso
Larronde.

MIGUEL ANGEL CARREÑO GALLARDO

2006

PRESENTACIÓN

El vivir en comunidad es un sentimiento natural del hombre. Conceptos tales como comodidad, compañía y seguridad han llevado a miles de familias a optar por vivir en condominios. Es por ello que la existencia de normas jurídicas que entreguen soluciones justas y eficaces a la infinidad de problemas que diariamente surgen en la vida en comunidad, viene a situarse en un importante elemento a considerar a la hora de optar por el tipo de vivienda que se adquirirá. Las decisiones que en este sentido se tomen por parte de las personas será importante en el desarrollo inmobiliario y económico de nuestro país, toda vez que de no existir reglas claras y eficaces en la solución de conflictos, las personas se verán desincentivadas a adquirir propiedades en edificios o condominios, frenando de esa manera la actividad de la construcción y generando con ello posibles distorsiones en la economía.

Por su parte, los últimos gobiernos han señalado que su política urbana está orientada fundamentalmente a la *densificación* de la urbe, mediante una serie de instrumentos, como es el caso de los subsidios de renovación urbana y patrimonial. Asimismo, se ha dicho que con la última ampliación de los límites urbanos introducidos al Plan Regulador Metropolitano del Gran Santiago y al de algunas otras importantes ciudades del resto del país, no se pretendió fomentar la expansión urbana, sino que reconocer desarrollos urbanos que existían con anterioridad de hecho. También se ha dejado en claro que la posibilidad de la expansión descontrolada de las ciudades, en claro desmedro y pérdida de ricas zonas de cultivo o de reservas naturales, es un fenómeno que se busca más bien

detener. Es por ello que, frente a esta nueva política urbana, en los próximos veinte años la construcción de edificios y condominios cobrará cada vez mayor relevancia, única solución posible a la explosiva demanda de nuevas viviendas por parte de una población en constante aumento y con mayor poder adquisitivo.

En este orden de ideas, es que este trabajo de investigación jurídica se enmarca en la nueva legislación urbanística de nuestro país, y en los nuevos principios que inspiran las modernas legislaciones de las grandes urbes actuales, donde el problema del reducido espacio disponible para construir y satisfacer la cada día mayor demanda de viviendas por parte de la población, se ha transformado en uno de los grandes desafíos tanto para el sector privado encargado de desarrollarlo y del sector público tradicionalmente encargado de regularlo, lo que ha llevado a crear normas jurídicas que se adecuen a esta nueva realidad del reducido espacio disponible para la vivienda urbana, buscando con ello la paz social, mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad moderna, y satisfacer, además, los cánones de estética, tendencias arquitectónicas y gustos personales de los cada vez mayores propietarios que optan por adquirir su nueva y definitiva vivienda con esta modalidad de copropiedad o condominios.

Es por ello, que la nueva legislación reguladora de la propiedad inmobiliaria, como toda norma jurídica y el derecho en general, buscan ante todo dar soluciones racionales y justas a la enorme serie de conflictos sociales que los modernos estilos de vida imponen a las personas, por lo que la aplicación que de la Ley N° 19.357 sobre Copropiedad Inmobiliaria realicen los diferentes actores jurídicos y de otras normas aplicables a la