



**Servicio Nacional
del Consumidor**

Ministerio de Economía,
Fomento y Turismo

RESOLUCIÓN EXENTA N°

SANTIAGO,

**APRUEBA DICTAMEN INTERPRETATIVO
SOBRE ENTREGA DE REGLAMENTO DE
COPROPIEDAD, QUE RESUELVE LA
SOLICITUD N° 42.598.**

VISTOS:

Lo dispuesto en el Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, que Fija el Texto Refundido, Coordinado y Sistematizado de la Ley N° 18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; el D.F.L. N° 29, de 2004, del Ministerio de Hacienda, que fijó el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo; el D.F.L. N° 3 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.496; la Ley N° 21.398 que establece Medidas para Incentivar la Protección de los Derechos de los Consumidores; la Ley N° 19.880, que Establece Bases de los Procedimientos Administrativos que Rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; el Decreto N° 91, de 14 de octubre de 2022, del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, que nombra a don Andrés Herrera Troncoso como Director Nacional del Servicio Nacional del Consumidor; el artículo 80 del D.F.L. N° 29, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 18.834, sobre Estatuto Administrativo; y la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO:

1. Que, la Constitución Política de la República prescribe que el Estado está al servicio de las personas y que su finalidad es promover el bien común. Asimismo, garantiza a todas las personas el derecho a presentar peticiones a la autoridad sobre asuntos de interés público y privado.

2. Que, la Ley N° 19.496 sobre Protección de los Derechos de Consumidores, entrega la potestad al Servicio Nacional del Consumidor de interpretar administrativamente la normativa de protección de los derechos de los consumidores que le corresponde vigilar.

3. Que, en virtud de lo anterior, el Servicio Nacional del Consumidor, cuando hubiere motivos fundados, como en la especie, puede ejercer su potestad interpretativa en casos singulares, como manifestación específica de lo prescrito en la letra b) del inciso segundo del artículo 58 de la Ley N° 19.496.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/8JGNBM-259>





**Servicio Nacional
del Consumidor**

Ministerio de Economía,
Fomento y Turismo

4. La Solicitud de Interpretación Administrativa N° 42.598, de fecha 18 de octubre de 2022.

5. Las facultades que le confiere la Ley al Director Nacional del Servicio Nacional del Consumidor.

RESUELVO:

1° APRUÉBASE el presente Dictamen denominado "Dictamen interpretativo sobre entrega de reglamento de copropiedad, que resuelve la solicitud N° 42.598", que forma parte integrante de este acto administrativo y cuyo texto se transcribe a continuación.

DICTAMEN INTERPRETATIVO SOBRE ENTREGA DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, QUE RESUELVE LA SOLICITUD N° 42.598.

I. Antecedentes

Mediante la solicitud N° 42.598 se requiere al Servicio Nacional del Consumidor (en adelante, "SERNAC" o el "Servicio") la interpretación de las disposiciones de la Ley N° 19.496, sobre Protección de los Derechos de Consumidores¹ (en adelante, "LPDC"), en lo relativo al cumplimiento de la obligación de entrega del reglamento de copropiedad inmobiliaria en el caso de las ventas comúnmente denominadas "en blanco" o "en verde".

II. Interpretación jurídica

Según lo dispuesto por la Ley N° 21.442, que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, el reglamento de copropiedad tiene por objeto fijar con precisión los derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios; imponer limitaciones, siempre que no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho y a las disposiciones legales; fijar los derechos que corresponden a cada unidad sobre los bienes de dominio común, entre otros aspectos de organización y convivencia. De esta forma, el reglamento no se trata solo de un instrumento de información, sino que fundamentalmente crea derechos y obligaciones, en cuanto régimen administrativo de la comunidad, y tiene su regulación propia en la normativa sectorial².

De conformidad a la LPDC y a lo establecido en la Ley N° 21.442, y según puede interpretar este Servicio, el obligado a cumplir con la entrega del primer reglamento de copropiedad es el proveedor vendedor, esto es, con quien el consumidor contrata, siendo indiferente para efectos de la protección de los derechos de los consumidores, quien en específico debe confeccionar el referido reglamento.

¹ Las referencias a la Ley N°19.496 se entienden hechas, para todos los efectos, respecto del D.F.L. N° 3 que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.496, que establece normas sobre protección de los derechos de los consumidores.

Cabe destacar que la Ley N° 21.442, publicada con fecha 13 de abril de 2022, dispone la redacción de un reglamento que a la fecha de esta interpretación no ha sido dictado.

² Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799





Servicio Nacional del Consumidor

Ministerio de Economía,
Fomento y Turismo

De esta forma, en la aplicación de las normas de la LPDC, principalmente en lo referente al derecho que asiste a todo consumidor en cuanto a contar con información veraz y oportuna sobre los bienes y servicios ofrecidos, su precio, así como las condiciones de contratación y otras características relevantes de los mismos, el hecho que el proyecto inmobiliario no se encuentre en condiciones de ser entregado de inmediato, no exime al proveedor de cumplir con la obligación de entregar el reglamento de copropiedad, situación que ocurre en las denominadas ventas “en blanco” o “en verde”.

Al respecto, a juicio de este Servicio y aplicando sólo la LPDC al análisis, la modificación del reglamento de copropiedad, de existir cambios en el proyecto inmobiliario en cuestión, debe contemplar el consentimiento de los consumidores y la entrega de información veraz y oportuna sobre los cambios, no estando facultado el proveedor para realizar modificaciones que afecten los derechos adquiridos por los consumidores que ya han comprado una unidad. Sumado a lo señalado anteriormente, se deberá contemplar los requisitos de la normativa sectorial aplicables al caso.

Finalmente, es dable mencionar que, atendida la relación de consumo existente entre los copropietarios y el proveedor vendedor del proyecto, este último se encuentra siempre obligado a informar veraz y oportunamente respecto de todos los aspectos relevantes del proyecto inmobiliario, sus eventuales modificaciones y a cumplir con su publicidad, la que se entiende incorporada a los contratos que se celebren.

III. Conclusión

De conformidad con los antecedentes y las disposiciones analizadas, el SERNAC interpreta que el obligado a la entrega del primer reglamento de copropiedad es el proveedor vendedor del proyecto y, en concordancia con lo dispuesto en la Ley N° 19.496 y el derecho de los consumidores a la información veraz y oportuna, el cumplimiento de tal entrega se debe efectuar aún tratándose de ventas que se encuentren en un periodo inicial de desarrollo del proyecto inmobiliario, debiendo ajustar el referido reglamento a las modificaciones que puedan realizarse con posterioridad, de conformidad con los procedimientos propios de la normativa sectorial inmobiliaria, pero asegurando que ello siempre se haga sin afectar los derechos de quienes ya hayan adquirido unidades en el referido proyecto.

2° ACCESIBILIDAD. El texto original del “Dictamen interpretativo sobre entrega de reglamento de copropiedad, que resuelve la solicitud N° 42.598” será archivado en la Oficina de Partes del Servicio Nacional del Consumidor y estará disponible al público en su página web.



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/8JGNBM-259>





**Servicio Nacional
del Consumidor**

Ministerio de Economía,
Fomento y Turismo

3° ENTRADA EN VIGENCIA. La presente resolución exenta entrará en vigencia desde la publicación de este acto administrativo, en la página web del SERNAC.

4° REVOCACIÓN. De conformidad a lo previsto en el artículo 61 de la Ley N° 19.880 y en consideración a las circunstancias de oportunidad, mérito y conveniencia expuestos en este acto administrativo, déjase sin efecto, a partir de la entrada en vigencia de este acto, cualquier guía anterior sobre la misma materia.

ANÓTESE, PUBLÍQUESE EN LA PÁGINA WEB DEL SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR Y ARCHÍVESE.

**ANDRÉS HERRERA TRONCOSO
DIRECTOR NACIONAL
SERVICIO NACIONAL DEL CONSUMIDOR**

XST/GGP/EOR

Distribución:

- Destinatario
- Dirección Nacional
- Gabinete
- Subdirección Jurídica
- Subdirección de Consumo Financiero
- Subdirección de Fiscalización
- Subdirección de Procedimientos Extrajudiciales de Resolución de Conflictos Colectivos
- Subdirección de Estrategia y Servicios a la Ciudadanía
- Fiscalía Administrativa
- Departamento de Comunicaciones Estratégicas
- Direcciones Regionales
- Oficina de partes y Gestión Documental



Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799

Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/8JGNBM-259>

