

La Ley 21.422 de COPROPIEDAD INMOBILIARIA, promulgada el 1 de abril del 2022,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Su importancia primera es que actualiza la antigua legislación que data de 1997 y “aborda temas como la clasificación de los condominios, los contenidos de reglamentos de copropiedad, las fórmulas de resolución de conflictos y las exigencias urbanas de construcción”¹ y tiene por objetivo central facilitar la vida en aquellos conjuntos habitacionales, terrenos, edificios o casas, definidos en la ley como copropiedades.

En este documento haremos una revisión explicativa destacando los aspectos más relevantes de la nueva ley, considerando en primer lugar sus fortalezas generales más significativas.

Principales Fortalezas de la nueva Ley

En términos generales la nueva ley de Copropiedad Inmobiliaria regula y organiza de mejor forma la vida tanto privada como comunitaria en conjuntos habitacionales definidos como condominios. Esto eferentemente en zonas urbanas y de gran desarrollo durante las últimas décadas.

En términos de convivencia, establece reglas claras tanto para los residentes, como para las administradoras de los condominios. Por un lado, los residentes, ya sean propietarios como arrendatarios cuentan con mejores herramientas para para participar y fiscalizar respecto de la administración y, por otro lado, las administradoras para ejercer un rol más profesional y transparente.

Destaca, por ejemplo, en este sentido la modificación legislativa que permite por primera vez a los arrendatarios participar con voz y voto en las asambleas de vecinos (al menos que el propietario lo impida expresamente). Por otra parte, las administradoras de condominios deben cumplir con ciertos requisitos mínimos, como la capacitación en una institución superior del Estado, y estar en el Registro Nacional de Administradoras de Condominios.

Se establece un sistema de reclamaciones y sanciones lo cual implica que los administradores o los Comités de Administración también pueden ser sancionadas en el caso de cometer alguna falta en el ejercicio de sus funciones.

¹ <https://www.gob.cl/noticias/conoce-aqui-los-detalles-de-la-nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria-que-fortalece-rol-de-las-comunidades/>

Otra fortaleza de la nueva se refiere a las Asambleas, que considera la posibilidad que se efectúen de manera telemática, mixta y presencial, facilitando así una mayor participación de los miembros del condominio.

Resumen Explicativo por Título destacando aspectos más relevantes de la Ley

Título I Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

El apartado define una serie de conceptos jurídicos en el marco de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Conceptos desde la misma figura de Condominio en cuanto unidad de terreno, sectores, bienes en común, tipos, edificaciones hasta conceptos como Gastos Comunes etc.

Aspectos más relevantes de la Ley:

Gran parte de esta terminología es nueva y por ello relevante pues son parte de las modificaciones propias de la nueva legislación:

Comité de administración: como aquella persona natural o jurídica que ejecutará las labores de administración de la comunidad

Asamblea de copropietarios: principal órgano en que se tomarán las decisiones de la comunidad.

Subadministrador: para condominios que cuenten con diversos sectores, se puede optar por subadministraciones que permitan gestionar de mejor manera las necesidades particulares de estos.

Copropietarios hábiles: aquellos que no presentan morosidad en las obligaciones económicas de la comunidad.

Condominio de Sitio urbanizado: terreno de dominio exclusivo en condominios de tipo B que cuente con las instalaciones que permita ser edificado y habilitado para su uso.

Título II DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPETARIOS

Como indica el título, el apartado se refiere a las obligaciones, es decir responsabilidades y derechos de copropietarios, arrendatarios u ocupantes de las viviendas circunscritas al condominio.

Aspectos más relevantes de la Ley:

Las principales modificaciones en el ámbito los **derechos** de este título se refieren a este título son las siguientes:

Las decisiones que tome la asamblea de copropietarios deben resguardar el ejercicio de los derechos de los copropietarios, arrendatarios o residentes del condominio, y si así fueren deben ser anuladas.

Los arrendatarios podrán representar a los copropietarios al menos que este señale lo contrario expresamente.

Se podrá convenir con el Comité de Administración pago de deudas hasta en 12 cuotas (con un pie de 30%).

En cuanto a **deberes** las modificaciones importantes:

La velocidad máxima será de 30km/h al interior del condominio.

Los copropietarios deberán registrar su correo electrónico y domicilio.

Al vender la propiedad, se debe declarar, estado de deudas en escritura pública.

TITULO III DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

El apartado trata aquellos aspectos relacionados con el reglamento de copropiedad tales como: derechos y obligaciones de los copropietarios, fijar las unidades que la componen, establecer lo que concierne a la administración, otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes, fijar periodicidad de asambleas, determinar conductas que constituyen una infracción y las respectivas multas, etc.

Aspectos más relevantes de la Ley:

El primer reglamento se deberá entregar previa firma de la promesa de compraventa.

La Inmobiliario deberá entregar en formato físico y digital al comprador, el primer reglamento y este será obligatorio para todos los copropietarios.

Se deben haber vendido un 66% de las unidades del condominio para la primera Asamblea Extraordinaria de copropietarios.

El reglamento tiene plazo de un año para actualizarse según la normativa de la Ley 21.422.

El reglamento debe incluir normativas contra la discriminación y la tenencia responsable de mascotas.

Si bien no se podrá prohibir la tenencia de mascotas en la nueva ley, si puede establecer normas para resguardar límites en espacios y bienes comunes.

Se deben indicar normas de convivencia, así como sanciones ante el incumplimiento de estas.

Se debe definir el uso de Departamento como alojamiento temporal y sus limitaciones.

TITULO IV DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES

El apartado define y trata aspectos como los órganos administrativos: Asambleas de copropietarios (sesiones ordinarias y extraordinarias, quórums, acuerdos, materias,) Comités de Administración, Administrador, Sub Administraciones y sus respectivas funciones.

Aspectos más relevantes de la Ley:

Una vez que la Inmobiliaria haya vendido el 66% de las unidades del condominio deberá citar a la primera Asamblea Extraordinaria y tratar aspectos definidos en la ley.

Quórums para constitución de Sesión y Acuerdos según cada tipo de Asamblea de Copropietarios:

Sesión	Quorum Mínimo para Sesión	Quorum Mínimo para Acuerdo
Ordinaria	Al menos 33% de los derechos en el condominio	Mayoría Absoluta de asistentes
Extraordinaria de Mayoría Absoluta	Mayoría absoluta de derechos	Mayoría Absoluta de derechos
Extraordinaria de Mayoría Reforzada	66% de derechos	Mayoría equivalente al 66% de derechos

Estos quorum serían menores que en la ley anterior, y por lo tanto facilitarían la posibilidad de llegar a acuerdos.

En la Ley se establecen aquellas materias que deben o pueden ser tratadas en este tipo de Sesiones.

TITULO V DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD

El título se refiere a los bienes de la copropiedad y su uso:

Bienes de Derecho Exclusivo que podrán hipotecarse o gravarse libremente (sin acuerdo de asamblea).

Bienes comunes que podrán darse en arrendamiento, cederse o gravarse (con acuerdo de asamblea).

Respecto del uso: según lo establecido en el reglamento de la copropiedad, y exclusivo para para los copropietarios.

TITULO VI DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS

El apartado indica y regula los aspectos económicos del condominio tales como el cobro de gastos comunes, quien efectúa estos cobros (el administrador), mantención de cuenta a nombre del condominio, generación de un Fondo Común de Reserva, cómo proceder en caso de mora y deudas de propietario, etc.

Aspectos más relevantes de la Nueva Ley

En este ámbito en la Ley 21.422 se introduce un concepto además nuevo que es el de **Obligación Económica**, que es “todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros, según determine el respectivo reglamento de copropiedad”.

Otro elemento importante tanto para copropietarios como para las entidades administradoras es que se transparenta el proceso de rendición de cuentas y como proceder en caso de mora en al pago de gastos comunes que está detallado en este título de la Ley.

TITULO VII DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

En este título se indican aspectos que toda copropiedad debe considerar en cuanto a seguridad:

Se debe en primer lugar contar con un Plan de Emergencia ante siniestros o emergencias tales como terremotos, incendios, tsunamis u otras catástrofes similares. Este Plan debe incluir las acciones que se deben tomar antes, durante y después de un siniestro. El Plan de Emergencia debe además incluir un Plan de Evacuación del Condominio, ambos deben ser actualizados y conocidos por los copropietarios periódicamente.

Por otra parte, se señalan además aspectos referidos a revisiones y certificaciones, ante los cuales los copropietarios, arrendatarios y/o ocupantes de las unidades deben dar las facilidades necesarias para mantener los servicios en función de dar garantía de seguridad a todo el condominio.

Además, para aquellas copropiedades destinadas a viviendas se indica la necesidad de contratar seguros contra incendios que cubra los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes.

TITULO VIII FORMULAS DE RESOLUCION DE CONFLICTOS

Para aquellos casos que sea necesario acudir a instancias fuera del ámbito de la Copropiedad para resolver conflictos que le sean propios e inherentes:

Aspectos más relevantes de la Nueva Ley

Herramientas importantes que mejoran la transparencia y agilizan la solución de conflictos y convivencia al interior de los condominios.

En ese caso, será competencia de los Juzgados de policía local específicamente:

- A) Declarar la nulidad total o parcialmente del Reglamento
- B) Declarar la nulidad de acuerdos adoptados por la asamblea con infracción a la ley
- C) Citar a asamblea de copropietarios, si el administrador o el pdte. del comité de administración no lo hiciera.
- D) Exigir al administrado que someta a la aprobación de la asamblea de copropietarios rendiciones de cuentas.
- E) Citar a asamblea de copropietarios a fin de de que se proceda elegir comité de administración si no lo hubiere.
- F) En general, adoptar medidas necesarias para la solución de conflictos.

Se puede también considerar a un Juez de Letras competente en calidad de Juez Árbitro y además, se considera a la Municipalidad como una entidad que puede actuar como agente de resolución extrajudicial de conflictos entre copropietarios y el comité de administración o el administrador.

TITULO IX DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD

Este título se refiere entre otros aspectos a que, para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con todas las normas exigidas por esta ley y su respectivo reglamento. A su vez se deberá obtener las certificaciones correspondientes por medio de los directores de Obras de las Municipalidades respectivas.

Por otra parte, los Planos de un Condominio deberán especificar las unidades en que este se divide, así como los bienes comunes. Estos también deben contar con la aprobación de la dirección de obras municipal

TITULO X EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN

Este Título explicita requisitos o exigencias específicas para condominios como emplazamiento de las edificaciones, los estacionamientos, características de las vías de circulación, estacionamientos, características de los accesos, entre otros.

A continuación, algunas de las **más relevantes en la nueva ley**.

El terreno en el que estuviere emplazado un condominio deberá tener un acceso directo a un bien nacional de uso público.

En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo.

Tratándose de estacionamientos para personas con discapacidad, solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio que así lo requieran.

Los condominios que cuenten con más de 200 unidades habitacionales deberán contemplar ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas

y la administración diaria del condominio (por ejemplo, accesos al espacio público, recepciones o conserjerías y/o ascensores).

Los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.

Los terrenos de dominio común y los sitios urbanizados de dominio exclusivo de cada copropietario no podrán subdividirse ni lotearse mientras exista el condominio, salvo concurren las circunstancias previstas en el artículo 26 de la ley.

TITULO XI DE LA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, SUDIVISIÓN, FUSIÓN Y DEMOLICIÓN DE LA COPROPIEDAD

Para las acciones mencionadas en el Título se señalan las diferentes disposiciones (Ley General de Urbanismo y Construcciones) legales vigentes que se deben considerar, así como los pasos y permisos que se deben obtener a nivel Municipal (Dirección de Obras).

TITULO XII DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

El Concepto de **Vivienda de Interés Público** es interesante e **importante** pues en nuevo en la legislación y se refiere a:

1 Aquellos conjuntos habitacionales en régimen de copropiedad inmobiliaria, constituidas por viviendas económicas que, total o parcialmente, hayan contado para su construcción con financiamiento por el MINVU, o alternativamente, sean objeto de atención de dicho ministerio mediante iniciativas de acceso a la vivienda, tales como arriendo, integración social o viviendas tuteladas.

2 Los condominios de viviendas sociales, correspondientes a aquellos constituidos mayoritariamente por viviendas económicas ...

Lo **importante** es la categoría de viviendas sociales en el ámbito de los condominios regulados por esta también por esta Ley además les permite acceder a una serie de programas y recursos para su reparación, obtención de seguros, mejoramiento de bienes comunes, acciones de fortalecimiento de la participación, etc. del MINVU o otros Servicios o Ministerios.

TITULO XIII DEL REGISTRO NACIONAL DE CONDOMINIOS

Todas las personas naturales o jurídicas que desempeñen la actividad de administrar o subministrar condominios deberán estar inscritos en el Registro Nacional de Administradores de Condominios del MINVU, el cual tiene carácter público, obligatorio y gratuito.

El o la administrador(a) podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso, en caso de ser a título oneroso, además de la inscripción, deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en la Ley 21442 (acreditar Enseñanza Media, aprobar curso de capacitación en materias de administración de condominios por una institución de educación superior del Estado).

TITULO XIV DE LAS INFRACCIONES, RECLAMACIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS ANTE INCUMPLIMIENTO DE ADMINISTRADORES

En primero término en este título se califican tres tipos de infracciones y cuando corresponde aplicarlas:

- 1) Las Infracciones Gravísimas
- 2) Las Infracciones Graves Menos Graves y
- 3) Las Infracciones leves

Luego la Ley pasa a determinar las sanciones respectivas según las Infracciones antes enumeradas.

Además, describe que corresponde hacer y las atribuciones que estos poseen, cuando uno o varios copropietarios o arrendatarios deciden anteponer una reclamación ante el secretario regional ministerial y como debe ser el procedimiento completo hasta su resolución.

Estos aspectos **son importantes**, pues atribuye a los copropietarios mayores herramientas para defender sus intereses frente a situaciones que pueden considerar arbitrarias o que estén en incumplimiento con alguna normativa o reglamento respecto de la copropiedad.

TITULO FINAL DISPOSICIONES GENERALES

Se refiere a la aplicación de esta ley e indica aspectos como el siguiente:

Como aspectos importantes cabe destacar:

Corresponderá al MINVU impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de esta ley y su reglamento, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.

Indica también que los condominios que incluyan unidades con destino habitacional deberán incorporarse en un **Registro de Condominios Habitacionales**, a cargo de la Secretaria Ejecutiva de Condominios.