

Santiago, 13 de octubre de 2022

**INFORME SOBRE**

**NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA N° 21.442**

I- **ANTECEDENTES Y CUESTIONES PRELIMINARES**

- (i) Con fecha 26 de enero de 2022 se aprobó, por parte del Congreso Nacional, el texto de la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la cual fue promulgada con fecha 1 de abril de 2022 y publicada en el Diario Oficial el día 12 de abril de 2022.
- (ii) Esta nueva ley se desarrolla en tres principales ejes: **(a)** regular lo relativo a la administración y adopción de acuerdos por parte de los copropietarios; **(b)** la regulación de aspectos urbanos y constructivos de los condominios; y, **(c)** los aspectos formales sobre orden, estructura y simplificación de contenidos.
- (iii) Asimismo, dentro de las cuestiones destacadas en cuanto a la relación de los miembros de las Comunidades, se encuentran las siguientes: **(a)** Los Reglamentos de Copropiedad no podrán prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía; **(b)** Se consagra la nulidad absoluta de las disposiciones de Los Reglamentos de Copropiedad que sean contrarias a la nueva Ley y su Reglamento; **(c)** La posibilidad de que los Reglamentos de Copropiedad se regule la participación en asambleas de manera virtual; **(d)** La ampliación de materias aptas para ser tratadas a través de la consulta por escrito; **(e)** La obligación de inscribir las asignaciones de bienes comunes en uso y goce exclusivo en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo; **(f)** la creación de un Registro Nacional de Administradores de Condominios; **(g)** fórmulas de resolución de conflictos; y, **(h)** sanciones claras y precisas para quienes no cumplan con las disposiciones de la Ley y del Reglamento de Copropiedad entre otras.
- (iv) Es importante destacar que los Condominios pueden ser emplazados en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural, cuando se trate de proyectos cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> **Art. 55**, Ley General de Urbanismo y Construcciones. “Fuera de los límites urbanos establecidos en los Planes Reguladores no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola del inmueble, o para las viviendas del propietario del mismo y sus trabajadores, o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Corresponderá a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva cautelar que las subdivisiones y construcciones en terrenos rurales, con fines ajenos a la agricultura, no originen nuevos núcleos urbanos al margen de la planificación urbana-regional.”

- (v) Es importante destacar que la ley es enfática en señalar que los predios divididos o subdivididos conforme al Decreto Ley N° 3.516 del Ministerio de Agricultura, no pueden acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, antecedente muy importante al momento de analizar la naturaleza jurídica de dichos predios.

II- DE LAS OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

- (vi) Todo copropietario deberá incorporarse en el registro de copropietarios a que se refiere el artículo 9° y estará obligado a asistir a las sesiones respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad<sup>2</sup>.
- (vii) Una disposición nueva y que era de toda lógica en una nueva ley de copropiedad, es la establecida en el art. 5° inciso 2° de la ley, la cual establece que “en caso que un copropietario no hiciera uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto **se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad**”.
- (viii) Una cuestión que llama la atención es que se consagra en el artículo 10 de la Ley en estudio, la nulidad absoluta como sanción a aquellas disposiciones que sean contrarias a la ley. Así, la norma establece: “Son nulas absolutamente las disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las normas legales y al reglamento de esta ley, o a las características propias del condominio<sup>3</sup>”.

III- DE LOS ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y GASTOS COMUNES

- (ix) Resulta importante destacar cuáles son los órganos de administración de un Condominio, en donde se agrega la figura del subadministrador. En este sentido, el órgano principal de administración es la Asamblea de Copropietarios<sup>4</sup>, la cual se reunirá en sesiones ordinarias o extraordinarias. Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez por año, oportunidad en que la administración deberá dar cuenta

---

<sup>2</sup> **Art. 5, inciso 1° Ley 21.442.** “(...) Con el objeto de facilitar la comunicación entre el comité de administración, la administración y los copropietarios, estos últimos deberán consignar sus correos electrónicos y sus respectivos domicilios en el registro de copropietarios”.

<sup>3</sup> **Art. 10, inciso 2° Ley 21.442.** “La nulidad del reglamento puede ser total o parcial y producirá sus efectos desde que es judicialmente declarada en virtud de sentencia firme y ejecutoriada. Podrán solicitarla los copropietarios que sufrieren un perjuicio únicamente reparable con la nulidad de la o las disposiciones que adolezcan de alguno de los vicios señalados en el inciso anterior. Con todo, no podrán pedir la nulidad el o los copropietarios que hayan originado el vicio o que hayan concurrido a su materialización y, en caso de que el vicio se fundase en que una o varias disposiciones del reglamento de copropiedad no se ajusten a las características y singularidades.

<sup>4</sup> La Asamblea de Copropietarios se asemeja a las juntas de accionistas en las sociedades anónimas o por acciones, y que en última instancia son las que tienen la facultad de nombrar y remover al órgano directivo de la institución.

documentada de su gestión, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto efectuado.

- (x) En las sesiones ordinarias que correspondan, deberá efectuarse la designación o reelección del comité de administración del condominio, segundo órgano de administración de un Condominio en cuanto a jerarquía se refiere, el cual tiene un rol que se asemeja al directorio de una sociedad. Asimismo, en las sesiones ordinarias podrá procederse a la designación o remoción del administrador o subadministrador.
- (xi) Es importante destacar que las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del comité de administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el 10% de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación. Una de las materias que sólo pueden tratarse en sesiones extraordinarias es la modificación del Reglamento de Copropiedad, cuyos quórum tanto de asistencia y aprobación dependerán del tipo de modificación. .
- (xii) Resulta innovador en la nueva ley que las materias que le corresponden a la Asamblea de Copropietarios, pueden ser acordadas por éstos mediante consulta por escrito, previa remisión de los antecedentes a la dirección o correo electrónico que éstos tengan registrados en la administración del condominio y previa exposición de la propuesta en una sesión informativa, la que no requerirá un quórum mínimo para su constitución. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate, mediante un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participen en la consulta, conforme a las normas que establezca el reglamento de esta ley.<sup>5</sup>
- (xiii) Más interesante aún resulta la posibilidad que tienen los copropietarios a participar de la asamblea de copropietarios de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares. Para ello, se deberán establecer requisitos y condiciones que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea, además de cumplir con las normas y requisitos que señale el reglamento de la ley<sup>6</sup>.
- (xiv) Asimismo, un aspecto novedoso consiste en que el reglamento de copropiedad podrá establecer, a modo de retribución de los miembros del comité de administración, un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.

---

<sup>5</sup> Art. 15° inciso 2° Ley 21.442.

<sup>6</sup> Art. 15 inciso 3° Ley 21.442.

- (xv) Con todo, cabe recordar que la designación del primer administrador por el propietario del condominio deberá constar por escritura pública. Asimismo, las designaciones posteriores efectuadas por la asamblea de copropietarios deberán constar en la respectiva acta de la sesión en que se adoptó el acuerdo pertinente, reducida a escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los miembros del comité de administración.
- (xvi) En cuanto a la rendición de cuentas, el administrador estará obligado a rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión, ante el comité de administración en forma mensual y ante la asamblea de copropietarios en cada sesión ordinaria y al término de su administración.
- (xvii) Por último, en cuanto a la figura de los subadministradores, tendrán como único objeto velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que le corresponden exclusivamente a un determinado sector del condominio, pudiendo decidir y efectuar acciones directas para ello, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto.
- (xviii) Respecto del cobro de gastos comunes no existen mayores variaciones, ya que estos los deberá efectuar el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la ley 21.442, del reglamento de copropiedad y de los acuerdos de la asamblea.
- (xix) Se mantiene el mérito ejecutivo del certificado de gastos comunes –para el cobro de los mismos- cuando este ha sido emitido por el administrador, siempre y cuando se encuentren debidamente firmados, ya sea de forma presencial o electrónica. Igual mérito tendrá la copia del acta de la asamblea válidamente celebrada, autorizada por el comité de administración en que se acuerden gastos comunes.
- (xx) Otra cuestión importante, es que deducida la acción ejecutiva, se entenderán comprendidas en la acción iniciada las de igual naturaleza a las reclamadas, que se devengaren durante la tramitación del juicio. Es decir, se acumularán los gastos comunes que se devenguen durante la tramitación del juicio y que el copropietario deudor-ejecutado no pague.

#### IV- FÓRMULAS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

- (xxi) Serán los Juzgados de Policía Local los órganos competentes para resolver los conflictos que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria establecido en la ley 21.442 y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador, o

entre estos mismos órganos de administración, relativos a la administración o funcionamiento del condominio<sup>7</sup>.

- (xxii) Asimismo, existe la facultad que todas las contiendas indicadas en el numeral anterior –artículo 44 de la ley 21.442- sean sometidas al conocimiento y resolución de un juez árbitro, permitiéndose su actuación en calidad de árbitro de derecho; mixto o arbitrador<sup>8</sup>. La designación del árbitro deberá efectuarse de común acuerdo por las partes del conflicto, quienes deberán determinar la calidad del mismo. A falta de acuerdo en la persona y calidad en que deberá actuar el juez árbitro, asumirá en calidad de arbitrador y su designación corresponderá al juez de letras competente.
- (xxiii) A mayor abundamiento se faculta a la municipalidad correspondiente para citar a reuniones a las partes en el conflicto y proponer una vía de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto<sup>9</sup>.
- (xxiv) Esta institución viene a establecer una forma alternativa o adecuada -también llamada solución pacífica- para resolver los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el comité de administración o el administrador, que previamente no han podido solucionarse en las asambleas correspondientes.

#### V- DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- (xxv) Deberán dotarse de un reglamento de copropiedad aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de la ley 21.442, publicada en el Diario Oficial el día 13 de abril de 2022, o habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de la ley.
- (xxvi) El plazo para dictar el nuevo reglamento de copropiedad será de un año desde la publicación de la ley, y en caso que no se hubiera dictado en dicho término, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo que deberá sancionar el reglamento de esta ley<sup>10</sup>.

---

<sup>7</sup> **Art. 44, Ley 21.442, letra f).** “En el ejercicio de estas facultades el juez podrá: f) En general, adoptar todas las medidas necesarias para la solución de conflictos que afecten a los copropietarios derivados de su condición de tales, pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos, en tanto no haya sido posible resolverlos previamente en las asambleas respectivas”.

<sup>8</sup> **Ref. Art. 223 Código Orgánico de Tribunales.**

<sup>9</sup> **Art. 47, Ley 21.442.** “(...) La copia del acta pertinente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del comité de administración”.

<sup>10</sup> **Art. 6° transitorio, Ley 21.442.** “El reglamento de la ley y el Registro Nacional de Administradores de Condominios deberán dictarse dentro del plazo de doce meses, contado desde la publicación de la presente ley y deberán ser sometidos a consulta pública, por un plazo no inferior a 30 días”.

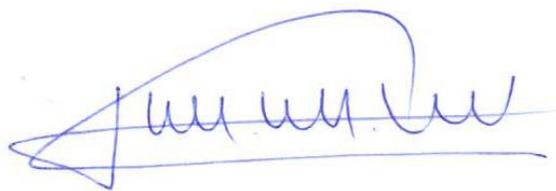
# **TORRES, FONTECILLA & EYZAGUIRRE**

---

## **ABOGADOS**

---

(xxvii) Desde la publicación de la ley y hasta la entrada en vigencia del reglamento en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, podrán continuar desempeñándose como administradores aquellas personas que se encontraban ejerciendo tal función y que, además, acrediten una antigüedad mínima de tres meses en el cargo. Con todo, tendrán el plazo de 18 meses para acreditar la aprobación del curso de certificación o certificado de competencia laboral respectivo. .



**FELIPE TORRES ARRAU.**  
ABOGADO