

# Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Legal flash Santiago de Chile

Abril 2022



Con fecha 13 de abril de 2022 se publicó en el Diario Oficial la Ley No. 21.442 mediante la cual se aprueba la nueva ley de Copropiedad Inmobiliaria (“Ley”), y deroga la Ley No. 19.537.

En concreto:

- › Las principales modificaciones introducidas por la Ley son respecto al contenido del Reglamento de Copropiedad, a la administración de los condominios y quórum para adopción de acuerdos en las Asambleas, lo relativo a los deudores morosos y servicios básicos, así como un nuevo tratamiento a los inmuebles rurales.
- › El reglamento de la Ley y el del Registro Nacional de Administradores de Condominios deberán dictarse dentro del plazo de 12 meses, contado desde la publicación de esta Ley.
- › Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la Ley No. 19.537 se registrarán por la Ley desde su publicación, debiendo ajustar los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de 1 año.



---

## Principales cambios introducidos por la Ley

### Redefinición de Tipos de Condominio y Emplazamiento de los mismos:

- › Emplazamiento de los condominios.
  - Los condominios pueden estar emplazados en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural, cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
  - En ambos casos se requerirá, además, cumplir con las exigencias urbanas y de construcción y demás requisitos establecidos en esta Ley para la constitución del régimen de copropiedad.
  - Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al Decreto Ley No. 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, no podrán acogerse al régimen de copropiedad regulado en la presente Ley.
- › Tipos de condominios.
  - Dependerá según si se atribuye dominio exclusivo sobre las unidades edificadas en un terreno común, o bien, sobre los sitios en que se divide un predio:
    - a. **Condominio Tipo A o condominio de unidades en terreno común:** Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo al titular sobre las **unidades** que forman parte de una o más edificaciones, existentes o con permiso de edificación otorgado, emplazadas en un terreno de dominio común.
    - b. **Condominio Tipo B o condominio de sitios urbanizados:** Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo al titular sobre los **sitios** en que se divide un predio, quedando bajo el dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulaciones o áreas verdes. Estos condominios requieren la aprobación y ejecución de un permiso que contemple las redes, instalaciones y obras de urbanización en el espacio público existente o afecto a utilidad pública y/o las obras interiores complementarias de carácter colectivo y dominio común, que fueren necesarias para que los sitios puedan ser habilitados para su uso urbano; así como la obtención del correspondiente permiso para la edificación conjunta de los sitios por el titular



del proyecto, o bien, para la edificación particular de cada sitio por quienes los adquieran.

### Obligaciones de los Copropietarios:

- Todo copropietario deberá incorporarse en el registro de copropietarios y estará **obligado** a asistir a las sesiones respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad. 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.
- **Si el copropietario no hiciere 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**, salvo que el propietario comunique al comité de administración y al administrador, en la forma que establezca el reglamento de la ley, que no otorga dicha facultad.
- Sin perjuicio de lo anterior, para las materias que requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, la cual deberá probarse según lo determine el respectivo reglamento del condominio.
- Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio en que se emplace su unidad, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución. El propietario que transfiera una unidad deberá declarar, en la correspondiente escritura pública, que se encuentra al día en el pago de las obligaciones económicas del condominio o expresar aquellas que adeude. Con todo, la omisión de esta exigencia no afectará la validez del contrato.

### Reglamento de Copropiedad:

- Deberá observar plenamente las normas de la Ley Anti-Discriminación (Ley No. 20.609).
- No podrá limitar el uso de bienes comunes a copropietarios basándose en las condiciones laborales de éstos (aún a pretexto de cualquier pandemia, catástrofe o hecho de emergencia).



- No podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio dentro de las respectivas unidades. Sin perjuicio de las limitaciones que establece la ley.

### Administración de los Condominios y Quórum:

- Se incorpora la creación del Registro Nacional de Administradores de Condominios, cual deberán pertenecer obligatoriamente todos los administradores.
- El administrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso. Si es a título oneroso, además de la inscripción, debe cumplir con ciertas condiciones establecidas en la ley.
- Se podrá establecer descuentos en los gastos comunes a los miembros del Comité de Administración, a modo de retribución.
- En relación a los quórum para la toma de acuerdos dentro de la comunidad, se permitirá la votación a todos los copropietarios, independiente de si asistieron o no a la sesión, generando mayor participación de los mismos en la toma de decisiones dentro de la comunidad.
- Se reducen los quórum para las asambleas ordinarias y extraordinarias, y se contempla la creación de un fondo común de reserva, para solventar gastos comunes y/o extraordinarios en beneficio de la comunidad. En ese sentido, respecto al quórum mínimo para la constitución de la Asamblea (una sola citación):
  - **Ordinaria:** quienes concurren, debiendo respetar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio. Se adoptan acuerdos con mayoría absoluta de los asistentes (esto es 50% + 1).
  - **Extraordinaria:** Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio. Se adoptan acuerdos con la mayoría absoluta de derechos.
  - **Extraordinarias Calificadas: mayoría reforzada** que represente al menos el 66% de los derechos, según el tipo de asamblea y la materia de que se trate. Se adoptan acuerdos con la mayoría reforzada de derechos equivalente al 66% de los derechos del condominio.



## Deudores Morosos y Servicios Básicos:

- **Creación de convenios de pago:** figura a través de la cual el administrador estará facultado para celebrar ciertos convenios o acuerdos de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos o atrasados en el pago de tres o más cuotas de gastos comunes. El administrador deberá estar autorizado por el comité de administración.
- **Servicios básicos:** no se podrá suspender o requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción de un propietario durante la vigencia del decreto de declaración de estado de excepción constitucional de catástrofe. **Se prohíbe** la suspensión del servicio eléctrico a los hogares donde existan personas electrodependientes.

## Comunicaciones:

- Se busca facilitar las comunicaciones mediante la incorporación de medios electrónicos.
- Las citaciones y demás comunicaciones se realizarán por carta certificada o por correo electrónico, de haber señalado alguno.
- Se regularizan los mecanismos de consulta, y se da la posibilidad de utilizar medios que flexibilizan la participación en la Asamblea, como, por ejemplo, la adopción de acuerdos por escrito y la participación remota en asambleas virtuales.

## Exigencias Urbanas y de Construcción:

- Los nuevos condominios deberán respetar la trama vial establecida por el correspondiente instrumento de planificación territorial.
- El terreno en que estuviere emplazado un condominio deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público, eliminándose la opción de contar con servidumbres de tránsito.
- El diseño del conjunto y de las circulaciones interiores deberá asegurar el tránsito y operación expedita de vehículos de emergencia, lo que deberá ser supervisado por el Administrador de manera constante.



## CUATRECASAS

- Los nuevos condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales.
- Los deslindes del condominio que enfrenten una vialidad y que contemplen uno o más tramos de cierros opacos, deberán dar cumplimiento a exigencias especiales.
- El acceso a las unidades y/o edificaciones colectivas que contemple el condominio podrá ser directo o a través de circulaciones de dominio común cuya longitud no exceda los 400 metros de recorrido peatonal, medidos desde algún acceso al condominio.
- En los condominios en los que no se hubiere utilizado todo el potencial edificatorio derivado de las normas del PRC aplicable, especialmente en los condominios tipo B de sitios urbanizados, el porcentaje que le corresponderá a cada unidad respecto de dicho potencial edificatorio remanente estará determinado por la proporción de derechos que tenga sobre los bienes comunes.
- 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 que concurren las circunstancias previstas en el artículo 26.

### Vigencia:

- Las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley No. 19.537 se regirán por la Nueva Ley de Copropiedad desde su publicación en el Diario Oficial, debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de 1 año. Los acuerdos adoptados por las asambleas de copropietarios con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley no quedarán sin efecto.
- El reglamento de la Nueva Ley de Copropiedad y el del Registro Nacional de Administradores de Condominios deberán dictarse dentro del plazo de 12 meses, contado desde la publicación de la Ley, y deberán ser sometidos a consulta pública, por un plazo no inferior a 30 días.



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas. En caso de no disponer de ninguno, puede contactar con los siguientes abogados expertos en la materia.

## Contacto:



**Josefina Yávar**

T +5622 889 9900

[josefina.yavar@cuatrecasas.com](mailto:josefina.yavar@cuatrecasas.com)



**Camila Kutz**

T +5622 889 9900

[camila.kutz@cuatrecasas.com](mailto:camila.kutz@cuatrecasas.com)



**Magdalena Urquidi**

T + 56 2 27121748

[magdalena.urquidi@cuatrecasas.com](mailto:magdalena.urquidi@cuatrecasas.com)

©2022 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.



IS 713573