

**Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria**

En el Diario Oficial del 13 de abril de este año, se publicó la Ley N° 21.442 que aprueba la nueva ley Copropiedad Inmobiliaria, la que a su vez deroga la Ley N° 19.537. De acuerdo con su texto, la Ley se aplicará a todas las comunidades de copropietarios acogidas previamente a la Ley N° 19.537.

Adicionalmente, se presentan cambios relevantes tanto en la administración de condominios como en los quórums para la adopción de acuerdos en la Asambleas de Copropietarios.

En lo que respecta a la administración de condominios, se diferenciará la administración onerosa de la gratuita, estableciendo distintos requisitos para cada caso, se creará además un Registro Nacional de Administradores de Condominio, en el que deberán inscribirse todos aquellos que ejerzan cargos de administrador, e incluso se podrán establecer ciertos descuentos en los gastos comunes para aquellos miembros de la comunidad que participen en la administración del edificio, a modo de retribución por la labor que ejercen.

Por otro lado, en relación a los quórums 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. Por último, se reducen los quórums 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.

Otra modificación significativa dice relación con los deudores morosos y los servicios básicos, ya que se contempla, primero, la creación de convenios de pago, mediante los cuales se pretende facilitar la gestión de pago con los deudores morosos, aplicando el pago a través de cuotas. Asimismo, en el caso de haberse decretado estado de excepción constitucional de catástrofe, no se podrá suspender el servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción del copropietario en caso de existir deuda en el pago de gastos comunes.

Por último, la Ley contempla un nuevo tratamiento para los inmuebles del tipo rural, ya que permite que inmuebles emplazados en zonas rurales puedan acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, siempre que estén destinados a vivienda, y den cumplimiento a ciertas normas de la Ley de Urbanismo y Construcción.

Los principales cambios se detallan a continuación:

a) Nuevas 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.

b) **Ámbito de Aplicación**

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 LGUC.

Los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al DL N° 3.516 no podrán acogerse a este régimen, lo que implicará que dichos inmuebles deberán seguir aplicando la normativa de conformidad al artículo 55 de la LGUC, requiriendo de las debidas autorizaciones del SERVIU.

c) **Obligaciones de los copropietarios**

Los arrendatarios, por el solo ministerio de la ley, podrán asumir la representación del respectivo copropietario en caso de ausencia de este último a las asambleas. La representación podrá ser expresamente limitada por el copropietario (y por ende, no permitirles la participación a arrendatarios u ocupantes) a través del procedimiento que contendrá el futuro reglamento de la Ley.

Para las materias en que se requiera quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del propietario.

El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de 3 o más cuotas.

d) **Quórum**

Quorum mínimo para la constitución de la Asamblea (una sola citación).

Ordinarias: quienes concurren, debiendo respetar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio. Se adoptan acuerdos con mayoría absoluta de los asistentes.

Extraordinarias: 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 equivalentes al 66%.

e) 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.

f) Administrador

Se incorpora la creación del Registro Nacional de Administradores de Condominios, al 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.

g) Reglamento de Copropiedad

El reglamento deberá observar plenamente las normas de la Ley Anti Discriminación.

El reglamento no podrá limitar el uso de bienes comunes a copropietarios basándose en condiciones laborales de alguno de los copropietarios, aún a pretexto de cualquier pandemia, catástrofe o hecho de emergencia.

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

h) Deudores Morosos

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.

i) 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 electro dependientes.

j) Vigencia

La nueva ley entrará en vigencia en los siguientes plazos:

- 1 año para que los condominios elaboren su propio reglamento de propiedad.
- 18 meses para que los administradores acrediten la aprobación de un curso de capacitación u obtener la certificación laboral pertinente.
- 6 meses para contratar el seguro colectivo contra incendios y 2 años para adaptarse a lo establecido para aquellos condominios acogidos bajo la ley anterior.

**Es importante adecuar los reglamentos de copropiedad inmobiliaria a los requisitos establecidos en esta nueva ley y así evitar sanciones.**

En caso de requerir más información contactar a Rodrigo Rojas Palma  
[rrojas@abdala.cl](mailto:rrojas@abdala.cl)

Santiago, 13 de mayo del 2022.