



Principales aspectos de la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442.

Autor

Verónica de la Paz M.
Email: vdelapaz@bcn.cl
Tel.: (56) 32 226 3907

N° SUP: 136941

Resumen

La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442, fue publicada el 13 de abril de 2022. A la fecha a sido modificada en una oportunidad con fecha 10 de noviembre de 2022, a objeto de precisar su aplicación.

Se señalan los principales aspectos en que se pronuncio esta norma y en particular aquellos relacionados con la administración de la copropiedad entre los que se destaca como elementos centrales:

- Principal órgano decisorio de la copropiedad es la asamblea, representada por el comité de administración.
- El administrador debe cumplir además de las obligaciones que le impone la ley, su reglamento y el reglamento de la propia comunidad con las instrucciones que le imparta la asamblea de copropiedad y el comité de administración.
- Los administradores para ejercer su función deben encontrarse inscritos en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

Introducción

La nueva Ley de Copropiedad corresponde a un proyecto de ley que inició su tramitación el 14 de diciembre de 2017, [Boletín N° 11540-14](#), y culminó su discusión el 22 de marzo de 2022, cuando el Senado despachó al Ejecutivo el Oficio de Ley N° 136/SEC/22 para su promulgación y publicación¹. Este trabajo, contiene las propuestas planteadas por los proyectos de ley presentados durante 2011 y 2017 que evidenciaban la existencia de aspectos perfectibles y dificultades en la aplicación de la norma vigente (Ley N° 19.537). También se obtuvo información a partir de un Seminario realizado el 11 de enero de 2016 por la Comisión de Vivienda y Urbanismo del Senado.

En las iniciativas parlamentarias de base a esta modificación se evidencia que las necesidades internas de las copropiedades y comunidades habían superado a la ley vigente. Aspectos como la administración de los condominios, las distintas formas de participación, tipos de asambleas y quórum, así como las tareas de sus representantes, el rol del administrador, registros de quienes cumplen esta función, perfeccionamiento de las formas en que se ejerce la gestión interna y la rendición de estos procesos, son algunas de las materias que se revisaron.

Los condominios son otra forma de construir ciudad y, en tal sentido, juegan un rol en el entorno en que se insertan y en la manera cómo construyen el tejido urbano y su continuidad. Así, constituyen cuestiones relevantes el tamaño de las copropiedades y de los proyectos, su densidad y características, las formas de desarrollo inmobiliario y urbano subyacente o cómo estas intervenciones potencian o no la consolidación de un barrio o sector de la ciudad. Desde esta perspectiva, también forman parte de los temas relevantes que se discutieron, la forma en que los condominios y las normas que los regulan permiten intervenciones sobre la ciudad y la situación de los condominios de vivienda social.

El presente documento responde a la solicitud de reseñar los principales aspectos de la norma y particularmente aquellos relacionados con la administración de la copropiedad basados en la nueva Ley N° 21442

Principales aspectos

El proyecto aprobado corresponde a una ley completamente nueva, en que se perfeccionaron aspectos de la arquitectura legal de la norma para facilitar su comprensión, se perfeccionó la aplicación de algunas materias y se regularon otros que no estaban previstos en la norma anterior. Entre las materias y reglas abordadas se pueden señalar las siguientes:

- a. Precisa los tipos de condominios, particularmente en relación con los terrenos urbanizados.
- b. Precisa la aplicación territorial de esta forma de tenencia, precisando que su emplazamiento corresponde a las zonas urbanas y en las zonas rurales solo para proyectos habitacionales autorizados mediante el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- c. Reconoce los sectores y las subadministraciones.
- d. En relación con los derechos y obligaciones de los copropietarios, establece el rol que podrán tener los arrendatarios o tenedores en las asambleas de copropietarios.

¹ Comprende 101 artículos permanentes y 10 disposiciones transitorias.

- e. Precisa las materias de reglamento, del primer administrador y de las obligaciones que tendrán durante la organización del condominio.
- f. Establece un Registro Nacional de Administradores, con exigencias, obligaciones y sanciones. Además, se redefinen las obligaciones y atribuciones de los administradores.
- g. Precisa en detalle el rol y formas de acuerdo de las Asambleas de Copropietarios y del Comité de Administración.
- h. Reorganiza los quorum para sesionar y toma acuerdos, y las materias que puede sancionar cada uno de los tipos de asambleas. Además, se establece la consulta por escrita como una forma de recabar la opinión de la comunidad y la posibilidad de que las asambleas se celebren en forma telemática o mixta.
- i. Aclara el concepto de obligaciones económicas para denominar un amplio espectro de responsabilidades económicas de los copropietarios. En tal sentido, se establece que en el caso de transferencias de dominio deberá quedar constancia del estado de pago de la unidad respecto de las obligaciones que la afectan.
- j. Distingue los contenidos y actualizaciones del plan de emergencia y del plan de evacuación.
- k. Precisa la conformación de los seguros del condominio.
- l. Especifica las formas de resolución de conflictos entre vecinos al interior de la comunidad.
- m. Establece una Secretaría de Condominios en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- n. Establece exigencias urbanas y de construcción para los condominios.
- o. Perfecciona las normas que regulan los condominios de vivienda social, su alcance y normas especiales.

Principales aspectos relacionados con la administración

Particularmente sobre la administración de la copropiedad la norma señala los siguientes aspectos:

Asamblea de Copropietario

- El principal órgano de decisorio y de administración de la copropiedad es la asamblea de copropietarios, que está integrado por los distintos propietarios de las unidades que la conforman. La asamblea es el órgano que representa legalmente a todos los copropietarios y los acuerdos que adopta deben ser cumplidos a través del comité de administración o de los copropietarios designados para tal fin.
- Los acuerdos se adoptan por la asamblea mediante sesiones ordinarias y extraordinarias, además de las consultas por escrito y sesiones informativas como otras formas de participación de la comunidad. La norma también permite la realización de asambleas de manera telemática siempre que se disponga de mecanismos que aseguren una participación y votación efectiva y simultánea.
- Las sesiones ordinarias se efectuarán al menos una vez al año y en ella el administrador entregara una cuenta de su gestión, adjuntando al menos un balance ingreso y egresos con la respectiva documentación de respaldo, además de las correspondientes conciliaciones bancarias, los pagos de las certificaciones y seguros contratados. Esta cuenta de la gestión deberá ser aprobada por la asamblea mediante votación, existiendo además un procedimiento para corregir observaciones.

- En las sesiones ordinarias también se definen otras materias como la designación o reelección de los miembros del comité de administración, designación o remoción del administrador o subadministrador y otros asuntos relacionados con el interés de los copropietarios.
- Las sesiones extraordinarias se celebrarán cada vez que sea necesario o a petición del comité de administración o el 10% de los derechos en el condominio. Solo se podrán tratar los temas incluidos en la citación y aquellas materias que la propia ley establece como exclusivas de sesiones extraordinarias.
- La norma establece los quórum de aprobación para las distintas las materias de decisión de las comunidades, considerando tres escenarios posibles: mayoría absoluta de los presentes para las sesiones ordinarias; mayoría absoluta y mayoría reforzada de los derechos de la copropiedad para sesiones extraordinarias según si la materia a tratar involucra o no aspectos patrimoniales.
- Los acuerdos adoptados obligan a su cumplimiento a todos los copropietarios sin excepción.

Comité de Administración

- El comité de administración estará conformado por un número impar de miembros, entre tres y cinco, salvo en casos de subadministración. Durará tres años en sus funciones, pudiendo ser reelegidos por un periodo. El comité representa a la asamblea en todas sus facultades, excepto en aquellas materias de sesión extraordinario y que hubieran sido delegadas en el reglamento respectivo.
- El comité podrá dictar normas relacionadas con el uso y administración del condominio, también imponer multas. Los acuerdos se adoptarán por la mitad más uno de los votos que lo conforman y se mantendrán mientras no sean revocados por el mismo comité.
- Se deberá disponer de dos libros de registro, uno de actas en donde se consignarán los acuerdos y la información relevante del condominio y uno de novedades, en el que se dejará constancia de la información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en se registrarán los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes.
- Dicha información deberá ser resguardada por el presidente del Comité, junto con toda otra información relevante del condominio y entregada al siguiente Comité cuando se produzca una modificación en su composición. El plazo de respuesta del Comité y del Administrador será de 20 días.

Administrador

- Todos los condominios deberán ser administrados por una persona natural o jurídica, que deberán cumplir las tareas de administración de acuerdo a la Ley N° 21.442, su reglamento y el respectivo reglamento de cada copropiedad y a las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración.

- La mantención en el cargo de administrador se mantendrá mientras cuente con la confianza de la asamblea y puede ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.
- El administrador o subadministrador puede desempeñarse a título gratuito u oneroso, y debe mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios. Las remuneraciones de los administradores y subadministradores deberán ser fijados por el Comité de Administración.
- Las funciones del administrador serán:
 - 1) Cuidar los bienes de dominio común. Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores.
 - 2) Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
 - 3) Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio conforme a las normas que establezca el reglamento de la ley e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.
 - 4) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad.
 - 5) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.
 - 6) Citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones.
 - 7) Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen esta ley, su reglamento y el reglamento de copropiedad.
 - 8) Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes.
 - 9) Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del comité de administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la asamblea de copropietarios.

- 10) Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio, a la composición del comité de administración, resguardando los datos personales en virtud de la ley N° 19.628, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del condominio, tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación.
- 11) Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley, previo acuerdo del comité de administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere.
- 12) Las que se establezcan en el reglamento de copropiedad.
- 13) Las que la asamblea de copropietarios le conceda.

Además, el administrador dispone de las atribuciones para solicitar la intervención de los organismos públicos pertinentes en las fiscalizaciones obligatorias que establece la ley como las del sistema de evacuación de gases ascensores entre otras.

- 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.
- El administrador deberá confeccionar un presupuesto estimativo de las obligaciones económicas que debieran ser asumidas por el condominio en un período de doce meses.
- El reglamento de copropiedad o la asamblea podrán establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio. Estas tendrán por objeto velar por el uso adecuado, y la administración y mantención de los bienes y servicios comunes que le corresponden de manera exclusiva, materia sobre las cuales los propietarios que conforman la subadministración, en asamblea, podrá tomar decisiones directas sin recurrir a la copropiedad en su conjunto.

Nota aclaratoria

Asesoría Técnica Parlamentaria, esta enfocada en apoyar preferentemente el trabajo de las Comisiones Legislativas de ambas Cámaras, con especial atención al seguimiento de los proyectos de ley. Con lo cual se pretende contribuir a la certeza legislativa y a disminuir la brecha de disponibilidad de información y análisis entre Legislativo y Ejecutivo.



Creative Commons Atribución 3.0
(CC BY 3.0 CL)