**Reglamento Tipo de Copropiedad -** Ley 21.442 **Publicado por MINVU**

Con fecha 12 de abril del 2023, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo publica el "Reglamento Tipo de Copropiedad", correspondiente a la Ley 21.442 que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

La nueva Ley de Copropiedad hace referencia a su Reglamento en varios pasajes y artículos. Este es el llamado "Reglamento de la Ley". El Reglamento de Copropiedad Tipo es para que los condominios tengan una pauta de cómo iniciar el cambio e**n** los reglamentos de sus comunidades o bien crear el reglamento si no contaban con uno. Recordar que el cambio al reglamento de copropiedad de los condominios es obligatorio y que se extendió el plazo para hacer el proceso a 12 meses después de publicado el Reglamento de la Ley.

## ¿Tengo que hacer que el Reglamento tipo sea el nuevo Reglamento de mi comunidad?

No necesariamente, recordar que se [extendió el plazo](https://www.comunidadfeliz.cl/post/actualizar-el-reglamento-de-copropiedad-nuevo-plazo) para la obligación de modificación del Reglamento de Copropiedad a 12 meses después de publicado el Reglamento de la Ley, lo que si recomendamos es analizar el nuevo Reglamento Tipo y empezar a ver los artículos que necesariamente tendrán que modificar.

## ¿Qué pasa si no actualizo el reglamento de copropiedad?

Es importante tener en cuenta que el Reglamento de Copropiedad es un documento vinculante para todos los propietarios y residentes del edificio o condominio, y su incumplimiento **puede dar lugar a sanciones o multas**.

A continuación, algunas novedades

Se redefine el régimen de copropiedad inmobiliaria y de los tipos de condominios:

El **artículo 1** de esta ley, establece una **nueva definición del régimen de copropiedad inmobiliaria:** «El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes.» y nuevas definiciones de los **Condominios Tipo A o Condominios de Unidades en Terreno Común:** «Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo 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», y de los **Condominios Tipo B o Condominios de Sitios Urbanizados:** «Condominio en el que se atribuye dominio exclusivo 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».

     – Emplazamiento de condominios:

El **artículo 1 letra B**, dispone que los **condominios pueden emplazarse en áreas urbanas y, excepcionalmente, en áreas rurales**, cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Por otro lado, prohíbe que los predios rústicos divididos y subdivididos conforme al Decreto Ley N°3.516 de 1980 se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria.

     – Se introduce el concepto de «obligación económica»:

**El artículo 2 número 8** de esta nueva ley, define e incorpora el concepto de «**obligación económica**«, siendo éste un concepto más amplio que el de gastos comunes, y que engloba todo pago en dinero que debe hacer un copropietario, incluyendo todo tipo de gastos comunes, fondo común de reserva, fondo operacional, multas, intereses, primas de seguros, entre otros, según lo determine el reglamento de copropiedad del condominio.

     – Se regula la tenencia de animales y alojamientos temporales dentro del condominio:

El **artículo 8 letra b)** dispone que **el reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía dentro de la respectiva unidad**, pudiendo, sin embargo, establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales.

     – Por otro lado, el **artículo 8 letra j)** considera como uno de los objetos del mencionado reglamento,

**resguardar que el uso de unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los habitantes** permanentes del condominio ni el uso de los bienes y servicios comunes por parte de ellos.

 – Suspensión de servicios de suministros y celebración de convenios con propietarios morosos:

El **artículo 20 número 9**, faculta al administrador del condominio para **suspender o requerir la suspensión, previo acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se proporciona a aquellas unidades cuyos propietarios estén morosos en el pago de tres o más cuotas de los gastos comunes**; pudiendo únicamente suspenderse en forma simultánea uno de los servicios mencionados.

Por otro lado, el artículo 6 inciso 4, faculta al administrador para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas del condominio.

– En el **artículo 82 y siguientes** se regula la creación de un **Registro Nacional de Administradores de Condominios**:

Es de carácter público, obligatorio y gratuito, que estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el cual deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de administradores de condominios, siempre que cumplan con las disposiciones de esta ley y su reglamento.

# SOBRE EL REGLAMENTO DE LA LEY DE COPROPIEDAD - Ley 21.442

Mientras estamos a la espera del mandato que ha dado la ley 21.442 en el sentido de dotar de reglamentos de copropiedad a las comunidades, hacemos un repaso por las disposiciones legales que se vienen y cómo las comunidades deben adecuarse.

 Tulio José Ureta, abogado y asesor legal de AGACECH / Paula Avilés V.

La Ley de Copropiedad 21.442, que se publicó el 12 de abril de 2022, establece la elaboración de 3 reglamentos para su aplicación:

1.- Reglamento de la Ley 21.442

2.- Reglamento Tipo de copropiedad

3.- Reglamento del Registro Nacional de Administradores

Hasta ahora, sólo ha sido publicado el “Reglamento Tipo” para aquellas comunidades que no cuenten con un Reglamento de Copropiedad, pero estamos a la espera que muy pronto sea publicado el Reglamento de la Ley y el del Registro Nacional de Administradores.

La Ley de Copropiedad 21.442 indica que las comunidades deben dotar de un Reglamento de Copropiedad y el plazo establecido es de un año a contar de la promulgación del Reglamento Ley.

**¿Quién es el encargado de iniciar el proceso de adecuación?** Es el Comité de Administración el que insta a cambiar el Reglamento de Copropiedad y trabajar el tema apoyado por el administrador y un abogado. Una vez redactado, se presenta a la comunidad en **Asamblea Extraordinaria**, donde es sometido a votación. Debe aprobarse o rechazarse por mayoría absoluta y posteriormente ser llevado a reducir a Escritura Pública e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces en el registro de Hipotecas.

Es muy importante NO CONFUNDIR el Reglamento de Copropiedad con el Reglamento interno de cada comunidad.

**Reglamento de Copropiedad**  es aquel que establece la normativa dentro de la comunidad; es decir, de qué manera se van a delimitar las áreas comunes, como se van a utilizar, de qué manera las personas van a participar dentro de la asamblea, quiénes conforman el comité de administración y cuáles son sus obligaciones, asimismo, establecer multas en caso de infracción a este  reglamento. No es igual de una comunidad a otra porque cada una tiene particularidades. De este modo, el reglamento debe establecer limitaciones, no prohibiciones., para una buena convivencia al interior de la Comunidad.

**El Reglamento Interno**, son normas de tipo domésticas, las cuáles pueden ser elaboradas por el comité de administración y pueden ser modificadas cuantas veces se requiera. Sí deben estar en conformidad con el Reglamento de Copropiedad de la Comunidad, y a diferencia de este último, NO tiene que inscribirse en el CBRS, pero deben estar en conocimiento de los comuneros ya sea por medio del ERP, o  informado por el correo electrónico de la comunidad, y si es requerido debe  entregarse una copia en papel.

**PUNTOS RELEVANTES DEL REGLAMENTO DE LA LEY**

Aunque aún no ha sido publicado formalmente, el borrador está listo y algunos aspectos que estarán presentes son:

1.- El Reglamento establece el principio de la no discriminación: Es decir, no puede existir ninguna norma que implique una discriminación arbitraria. El ejemplo más común es que no se puede prohibir la tenencia de mascotas, o el uso de las unidades como alojamiento temporal.

2.- Establecer un reconocimiento de la calidad jurídica de las personas que participan en la comunidad, los cuales deben estar individualizados en el en el registro de copropietarios. Es decir, habrá que acreditar de manera fehacientemente la calidad de propietario, arrendatario y ocupante. Es relevante porque la nueva legislación establece que los arrendatarios u ocupantes pueden participar –de pleno derecho– en las asambleas cuando el propietario no lo haga.

3.-Modernización de las asambleas: regulará de qué manera las personas van a participar de las asambleas telemáticas, por ejemplo regular que las personas estén visibles y que sea fácil acreditar su identidad, de manera que no quepa duda de que el individuo que está en la pantalla sea quién dice ser. Además, como el sistema permite dejar todo grabado, puede servir de plena prueba respecto de lo que ocurra en dicha asamblea.

4.- Reglamentar la posibilidad de establecer un descuento en los Gastos Comunes a las personas que forman parte del Comité de Administración.

**SOBRE EL REGLAMENTO TIPO**

De los 3 reglamentos que contempla la ley, sólo ha sido publicado en el Diario Oficial el **Reglamento Tipo de copropiedad**, pensado para aquellas comunidades que recién se conforman o bien para aquellas comunidades que no contaban con uno.

Las comunidades pueden optar por quedarse con el Reglamento Tipo, pero “lo más probable es que queden cortos”, ya que No contempla las particularidades de cada comunidad como son el uso de piscinas, quinchos, gimnasios, y que tienen que estar reguladas, ya que establecer limitaciones es fundamental para evitar  abusos y posibles conflictos que eventualmente tendrían que ser resueltos en el Juzgado de Policía Local respectivo.

El reglamento de copropiedad busca regular aspectos actuales de la convivencia y administración de los copropietarios, tales como gastos comunes, multas y mascotas, uso de espacios y bienes comunes, conflictos entre vecinos, entre otras.

En términos generales, la nueva Ley da una nueva clasificación de condominios, nuevas normas para la resolución de conflictos a exigencias urbanas de construcción, aplicación de seguros, un nuevo registro nacional de administradores de condominios, además de sanciones claras y precisas para quienes incumplan las normas de convivencia establecidas en la Ley.

En otras palabras, esta nueva ley para edificios, permitirá contar con reglas claras para la vida en comunidad, porque **actualmente existe un millón 138 mil edificios, se construyen entre 500 y 600 edificios al año** y no hay hasta ahora una institucionalidad que regule o fiscalice a este sector.

Veamos cinco de los aspectos más relevantes de la nueva Ley:

### 1-Medidas en gastos comunes

La nueva Ley de Copropiedad establece los [gastos comunes](https://blog.nexoabogados.cl/articulos/ley-19-537-copropiedad-inmobiliaria-gastos-comunes) bajo el término de obligación económica, quiere decir que el pago es obligatorio y **debe ser cancelado dentro de los 10 días** siguientes a la emisión del aviso de cobro por parte del condominio.

De no recibirse el pago, la deuda comenzará a devengar un interés que deberá ser establecido por el reglamento de copropiedad.

En cuanto a los residentes morosos, tendrán la posibilidad de llegar a convenios de pago de los gastos comunes con el fin de apoyar al vecino para que pueda ponerse al día con sus deudas y evite sanciones de la Junta Administrativa y demás acciones legales que puedan generarse.

### 2-Administración de Condominios

En cuanto a la Administración de Condominios, la Ley 21.442 trae varias novedades, como la creación del Registro Nacional de Administradores de Condominios.

En cuanto la nueva Ley se apruebe, todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan como administradores o subadministradores de condominios, contarán con doce meses para poner todos sus papeles en regla y proceder a su registro en la plataforma digital del [**Ministerio de Vivienda y Urbanismo**](https://www.minvu.cl/).

Ahora se les exigirá a los administradores de condominio remunerados, acreditar la licencia de enseñanza media y **tener aprobado un** [**curso de capacitación en el área de administración de condominios**](https://www.comunidadfeliz.cl/material/8-consejos-escoger-curso-administracion-edificios?utm_source=Blog&utm_medium=Nota&utm_campaign=Nueva+Ley+de+Copropiedad%3A+5+temas+clave+que+trae+la+nueva+normativa)en alguna institución de educación superior reconocida por el estado o acreditada por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo.

Este curso también será válido si es acreditado por la Comisión del Sistema Nacional de Certificación de Competencias Laborales, Chile Valora, conforme a lo dispuesto en la ley N° 20.267.

Este punto nos parece profundamente importante, ya que la administración de un condominio, con todo lo que implica, debe ser ejecutada por una persona que tenga las competencias mínimas necesarias para cumplir una gestión eficiente.

Además, en cuanto a la administración, la nueva Ley permite constituir sub administraciones cuando los condominios tengan más de 200 viviendas, con esto se busca una respuesta más efectiva por parte de los condominios de gran tamaño habitacional.

**En cuanto al Comité de Administración** habrá una gran diferencia al reglamento actual y es que las personas naturales propietarias en el condominio, los arrendatarios que representen a un copropietario, cónyuges, convivientes civiles, mandatario o representante de un copropietario que tenga un poder que conste en instrumento público otorgado por un notario, podrán formar parte del Comité de Administración. Actualmente, la Ley solo permite a las personas jurídicas ser miembros del Comité.

Cabe destacar que las personas que formen parte de este Comité de Administración podrán obtener descuentos en los gastos comunes en retribución del trabajo que desempeñan para la comunidad.

Otro punto relevante de esta nueva Ley es que se simplificarán las convocatorias o citaciones de asambleas, ya que podrán realizarse mediante correo electrónico, para ello se creará un registro de correos electrónicos de copropietarios en cada condominio.

Entre los **aspectos que pueden incluirse en el Reglamento de Copropiedad** se encuentran:

* Normas para el uso y conservación de las áreas comunes, como piscinas, jardines, estacionamientos, etc.
* Restricciones para la realización de obras o modificaciones en las unidades privativas.
* Procedimientos para la elección de los miembros del comité de administración.
* Normas para la realización de reuniones y asambleas de copropietarios.
* Reglas para el comportamiento de los residentes, incluyendo normas de convivencia y sanciones por infracciones.
* Establecimiento de cuotas de gastos comunes y procedimientos para el pago de estas.

Es importante tener en cuenta que **el Reglamento de Copropiedad es un documento vinculante para todos los propietarios y residentes del edificio o condominio**, y su incumplimiento puede dar lugar a sanciones o multas. Por esta razón, es recomendable que el documento sea redactado con cuidado y con la asesoría de un abogado especializado en el tema.

**Ley 21.650 del 30-enero-2024** – Modificaciones ley 21.442

(30Ene2024) Hoy se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 21.650, que modifica la Ley N° 21.442 que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

En concreto, las modificaciones son las siguientes:

1.      Se elimina en el artículo 80 inciso 2° la frase “que se establezca en el reglamento de esta ley como”. En consecuencia, la norma queda como sigue: “A falta de reglamento de copropiedad, los condominios de densificación predial se regirán por el reglamento tipo, sin necesidad de que éste se encuentre inscrito en el conservador de bienes raíces respectivo”.

2.      Se sustituye en el artículo 1° transitorio, la frase “deberá sancionar el reglamento de esta ley” por “deberá aprobar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución exenta”. En consecuencia, la norma queda como sigue: “Deberán dotarse de un reglamento de copropiedad aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de esta ley, o que, habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de la ley. Si éste no hubiese sido dictado al cabo de un año de la publicación de la presente ley, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo que deberá aprobar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución exenta”.

Finalmente, se establece que la modificación introducida por la Ley N° 21.650 en el artículo 1° transitorio **producirá efectos en forma retroactiva a partir del 13 de abril de 2022.**