

PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN	21
INTRODUCCIÓN.....	23
I. INNOVACIONES DESCRITAS EN EL MENSAJE DE LA LEY.....	27
1.- Regulación de aspectos asociados a la administración y la adopción de acuerdos por parte de los copropietarios.....	27
2.- Regulación de aspectos urbanos y constructivos.	29
3.- Aspectos formales: orden, estructura y simplificación de contenidos....	31
II.- ESTRUCTURA DE LA LEY Y DE SU REGLAMENTO, VINCULACIÓN ENTRE UNA Y OTRO Y PRINCIPIOS ESENCIALES DE LA LEY Y DE SU REGLAMENTO	33
1.- Estructura de la Ley.....	33
2.- Estructura del Reglamento de la Ley.....	36
3.- Normas de la Ley con las cuales se vinculan las normas del Reglamento.	40
4.- Principios esenciales de la Ley y de su Reglamento.	43

III.- NORMAS APLICABLES A LOS CONDOMINIOS.....	57
1.- Normas constitucionales.	57
2.- Normas legales.	58
3.- Normas reglamentarias.....	59
4.- Resoluciones, Circulares y Dictámenes.....	60
5.- Reglamento de copropiedad del condominio.....	61
6.- Acuerdos de las asambleas de copropietarios.....	62
7.- Acuerdos adoptados mediante una consulta por escrito.	62
8.- Acuerdos del comité de administración.	62
9.- Reglamento de Orden, Higiene y Seguridad.....	63
IV.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA LEY.	65
V.- DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.....	75
1.- De la naturaleza jurídica de los condominios.....	75
2.- Bienes que configuran un condominio y naturaleza de los derechos que se tiene sobre ellos.	89
3.- Emplazamiento de los condominios.	101
4.- Tipos de condominios.	116
5.- Condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas.....	124
6.- Definiciones contenidas en la Ley y en su Reglamento.	126

VI.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y LIMITACIONES APLICABLES A ÉSTOS. CLASES DE COPROPIETARIOS Y DE OCUPANTES.....	149
1.- De los derechos de los copropietarios.	149
2.- De las obligaciones y limitaciones exigibles y aplicables a los copropietarios.	158
3.- Clases de copropietarios y de ocupantes.	175
VII.- DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.....	179
1.- Concepto y naturaleza jurídica del reglamento de copropiedad.	179
2.- Características del reglamento de copropiedad.	182
3.- Del objeto del reglamento de copropiedad.	186
4.- Del primer reglamento de copropiedad.	205
5.- Convocatoria para mantener, modificar o sustituir el primer reglamento de copropiedad.....	211
6.- De la acción de impugnación del reglamento de copropiedad.	212
7.- Modificación del reglamento de copropiedad.	218
8.- Normas supletorias del reglamento de copropiedad.....	231
9.- Estructura del “Reglamento Tipo de Copropiedad”.....	231
VIII.- DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES.	239
1.- De los órganos de administración.....	239
2.- De la asamblea de copropietarios.....	240
3.- De la consulta por escrito.....	270

4.- Del comité de administración.	271
5.- Del administrador.	291
6.- De las subadministraciones.	327
7.- De la administración conjunta.	332
IX.- DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD.	333
1.- De los bienes de derecho exclusivo.	333
2.- De los bienes comunes.	338
3.- Del uso de los bienes de la copropiedad.	342
4.- Del uso y goce exclusivo de bienes comunes.	345
X.- DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS.	351
1.- De los gastos comunes.	352
1.1. Regulación legal.	352
1.2. Clasificación de los gastos comunes.	355
1.3. Contribución a los gastos comunes.	359
1.4. Características de la obligación de pagar gastos comunes y del crédito correlativo.	371
1.5. Situaciones que podrían presentarse en el caso de encontrarse arrendada la unidad.	379
1.6. Cobro y recaudación de los gastos comunes.	383
2.- Del fondo común de reserva.	384
2.1. Definición.	384
2.2. Regulación legal.	384

2.3. Objetivos del fondo común de reserva.	385
2.4. Utilización del fondo común de reserva.	386
2.5. Formación e incremento del fondo común de reserva.	386
2.6. Naturaleza jurídica del fondo común de reserva.	387
3.- De las demás obligaciones económicas.	389
3.1. Fondo operacional inicial.....	389
3.2. Multas.	389
3.3. Intereses.....	391
3.4. Primas de seguros.....	392
3.5. Otros que determine el reglamento de copropiedad.	395
XI.- DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO.	397
1.- Del plan de emergencia y de los planos del condominio.....	397
1.1. Regulación legal.....	397
1.2. Adopción de un plan de emergencia.	399
2.- De las revisiones y certificaciones de las unidades.	405
2.1. Regulación legal.....	405
2.2. Obligación de los copropietarios de facilitar la realización de revisiones y la expedición de certificaciones.....	406
2.3. Facultad del administrador para ingresar a las unidades ante compromiso de la seguridad o conservación del condominio.	407
3.- De los seguros.	408
3.1. Regulación legal.....	408
3.2. Condominios que están obligados a contratar un seguro colectivo contra incendio.....	410

3.3. Daños que debe cubrir el seguro colectivo contra incendio.	411
3.4. Exigencias que deben cumplir los contratos de seguros colectivos contra incendio.....	411
3.5. Contrato de seguro en los condominios de viviendas sociales.	415
4.- Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad.	415
XII.- FÓRMULAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	419
1.- De la resolución judicial.....	419
1.1. Regulación legal.....	419
1.2. Regla general acerca de la competencia.	421
1.3. Competencia del juez de policía local de conformidad al art. 27 de la Ley.	421
1.4. Competencia del juez de policía local de conformidad al art. 44 de la Ley.	426
1.5. Procedimiento para el cobro de gastos comunes.....	443
1.6. Demanda por fallas o defectos estructurales, de elementos constructivos o de las instalaciones, de terminaciones de las obras, o de otra índole, que se presenten en las unidades de un condominio.....	444
1.7. Juicios entre copropietarios, cuando se trata de causas no vinculadas con la administración del condominio.	447
2.- Sometimiento de contiendas a la resolución de árbitros.	448
2.1. Regulación legal.....	448
2.2. Clases de árbitros.	449
2.3. Designación del árbitro.....	450
3.- Solución extrajudicial de los conflictos.	450

3.1. Regulación legal.....	450
3.2. Procedimiento administrativo ante el municipio.....	451
XIII.- DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD.....	453
1.- Regulación legal y reglamentaria.	453
2.- Normas que deben cumplirse para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria e irrevocabilidad del pertinente certificado.....	459
3.- Obligaciones de la dirección de obras, después de otorgar el certificado que acoge al condominio a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.	465
4.- Predios que pueden acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.	466
5.- Obligación de la Dirección de Obras Municipales de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas generales y de las especiales aplicables a los condominios.	468
6.- Planos del condominio.....	469
7.- Requisitos de las escrituras referidas a unidades.	470
8.- Contenido de la inscripción registral sobre una unidad.	471
9.- Modificación o cese de la resolución que acoge un condominio a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.....	472
10.- Plazo para acoger el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria o para modificar o dejar sin efecto la resolución que así lo haya hecho.....	474
XIV.- EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN.....	475
1.- Regulación legal.	475

2.- Excepciones a las normas contempladas en los instrumentos de planificación territorial.....	480
3.- Obligación de respetar la “trama vial” por parte de los condominios y excepciones a aquélla.....	480
4.- Exigencia aplicable a los condominios tipo B.	482
5.- Porcentaje de los copropietarios sobre terrenos no edificados, especialmente en los condominios tipo B.....	484
6.- Obligación de cumplir con ciertas normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones por parte de los condominios.....	484
7.- Conexión con bienes nacionales de uso público.	486
8.- Obligación relativa a los vehículos de emergencia.....	487
9.- Obligación relativa a los “cierros opacos”.....	488
10.- Estacionamientos del condominio.....	488
XV.- DE LA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN Y DEMOLICIÓN DE LA COPROPIEDAD.....	497
1.- Regulación legal.....	497
2.- De las solicitudes ante de la Dirección de Obras Municipales.....	499
3.- Del cambio de destino.	500
4.- De la demolición del condominio.	503
5.- De la subdivisión del condominio.	504
5.1. Subdivisión de condominios que no están integrados por viviendas sociales.	504
5.2. Subdivisión de condominios de viviendas sociales.....	504

XVI.- DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO.	507
1.- Regulación legal y reglamentaria.	507
2.- Normas que regulan los condominios de viviendas de interés público...	518
3.- Condominios que se consideran “de viviendas de interés público”.	519
4.- Cómo acreditar que el condominio es uno de viviendas de interés público.	520
5.- Asignación de recursos por entidades públicas.	522
5.1. Entidades públicas autorizadas para asignar recursos.	522
5.2. Destino de los recursos públicos asignados a un condominio.....	524
6.- Designación de administrador provisional.	526
7.- Quórum para aprobar primer reglamento de copropiedad en condominios de viviendas sociales.....	527
8.- Limitación de unidades en nuevos condominios.	527
9.- Existencia de varios condominios en un mismo terreno.....	527
10.- Apartado especial que debe contemplarse por las municipalidades.	530
11.- Dotación de medidores individuales, cobro de servicios básicos y modalidad especial para el cobro de gastos comunes.....	533
12.- Exención de derechos arancelarios y municipales.....	534
13.- Plazo impuesto a notarios, conservadores y archiveros.	535
14.- Aplicación de normas referidas a la subadministración.	535
15.- Fondo común de reserva en condominios de viviendas sociales.	535
16.- Obligación de la municipalidad para mediar extrajudicialmente....	537

17.- Otras obligaciones de las municipalidades.	537
18.- “Condominios de densificación predial”	538
19.- Estacionamientos en los condominios de viviendas sociales.	540
20.- Algunas diferencias entre los condominios de viviendas sociales y los demás condominios.	544
 XVII.- DEL REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS.	 547
1.- Regulación legal.	548
2.- Características y órgano responsable del Registro Nacional de Administradores de Condominios.....	550
3.- Personas que deben inscribirse en este Registro.....	551
4.- Responsabilidad de los administradores y supervisión de sus actividades.	551
5.- Personas que tienen vedado el acceso al Registro.....	552
6.- Requisitos adicionales que deben cumplir los administradores a título oneroso.	552
7.- Caso en que el administrador fuere una persona jurídica.	553
8.- Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.....	554
9.- Funciones de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, en relación con el Registro Nacional de Administradores.	554
10.- Funciones de la Seremi en relación al Registro Nacional de Administradores de Condominios.....	555

11.- Del contenido de la plataforma digital.	556
12.- Requisitos y documentos de inscripción.	557
13.- De las inhabilidades e incompatibilidades para la inscripción en el Registro.	562
14.- Del Procedimiento de Inscripción en el Registro.	563
15.- De la Obligación de Informar.	566
16.- De los cursos de capacitación y certificación de competencias laborales.	567
 XVIII.- DE LAS INFRACCIONES, RECLAMACIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO DE ADMINISTRADORES.	571
1.- Regulación legal.	571
2.- De las infracciones.	576
2.1. Conocimiento de las infracciones.	576
2.2. Clases de infracciones.	576
2.3. De las infracciones gravísimas.	577
2.4. De las infracciones graves.	578
2.5. de las infracciones menos graves.	578
2.6. De las infracciones leves.	579
3.- De las sanciones.	581
4.- De la reclamación y su procedimiento.	582
4.1. De la reclamación.	582
4.2. Del procedimiento.	584

XIX.- DISPOSICIONES GENERALES.....	591
1.- Regulación legal.....	591
2.- De la Secretaría Ejecutiva de Condominios.	595
3.- De la supervisión de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.	597
4.- Del “Registro de Condominios Habitacionales”.....	598
5.- Efecto inmediato de la Ley N° 21.442.....	599
5.1. Efecto general.....	599
5.2. Excepciones.....	599
6.- Derogación de la Ley N° 19.537.....	603
7.- Plazo para adecuar los reglamentos de copropiedad.....	603
8.- Referencias a la Ley N° 19.537.....	604
9.- Condominios cuyas unidades no se han enajenado a terceros y otras situaciones.....	604
XX.- ACTOS EN LOS QUE LA LEY EXIGE ESCRITURA PÚBLICA O INTERVENCIÓN DE UN NOTARIO PÚBLICO.....	607
1.- Actos en los que la Ley exige escritura pública.....	607
2.- Actos en los que la Ley exige intervención de un notario público.	608
XXI.- PRINCIPALES NOVEDADES DE LA LEY N° 21.442.....	611
1.- Definición del régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria.....	611
2.- Definiciones de los distintos tipos de condominios.....	612
3.- Emplazamiento de los condominios.....	613

4.- Introducción de la noción de “obligación económica” .	614
5.- Creación del “Fondo operacional inicial” .	614
6.- Copropietarios hábiles e inhábiles y ocupantes permanentes y transitorios.	614
7.- Casos en los que un arrendatario u otro ocupante de una unidad puede representar al copropietario de esta en las asambleas.	615
8.- Creación del Registro de copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes.	616
9.- Convenios de pago.	616
10.- Procedimiento ejecutivo para cobrar las prestaciones que correspondan a las obligaciones económicas.	616
11.- Plazo para el pago de las obligaciones económicas.	617
12.- Intereses que devengan las deudas por incumplimiento de las obligaciones económicas.	617
13.- Declaración que debe hacerse por el propietario que transfiera una unidad.	618
14.- Tenencia de mascotas y animales de compañía.	618
15.- Destino de unidades al alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos.	618
16.- Obligaciones del primer propietario del condominio.	619
17.- Momento a partir del cual el primer administrador del condominio debe citar a una asamblea extraordinaria de copropietarios.	621
18.- Obligaciones del administrador en las asambleas ordinarias.	621
19.- Administración conjunta de dos o más condominios.	622

20.- Porcentaje mínimo para pedir que se cite a asamblea extraordinaria. ...	622
21.- Quórum para realizar asambleas de copropietarios.	622
22.- Quórum para adoptar acuerdos en las asambleas de copropietarios...	624
23.- Posibilidad de participar en las asambleas de manera virtual.	625
24.- Materias que pueden ser acordadas por los copropietarios mediante consulta por escrito.	626
25.- Composición del comité de administración y número de integrantes...	626
26.- Descuento en gastos comunes a los miembros del comité de administración.	627
27.- De las subadministraciones.	627
28.- Designación de subcomités de administración.....	628
29.- Bienes comunes que pueden darse en arrendamiento, ceder la tenencia o gravarse.	628
30.- Asignación en uso y goce exclusivo.....	629
31.- Suspensión de ciertos servicios domiciliarios.	630
32.- Porcentaje de recargo sobre gastos comunes para formar fondo común de reserva.....	631
33.- Plan de emergencia del condominio.	631
34.- Facultad del administrador para ingresar forzosamente a una unidad.....	632
35.- Calidad que puede tener un árbitro.....	633
36.- Plazo del director de obras municipales para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.	633

37.- Nuevas exigencias urbanas y de construcción.	634
38.- Estacionamientos de condominios de viviendas sociales.	635
39.- Número máximo de unidades de condominios de viviendas sociales.	636
40.- Fondo común de reserva en los condominios de viviendas sociales.	636
41.- Condominios de densificación predial.....	636
42.- Creación del Registro Nacional de Administradores de Condominios.	637
43.- Curso de capacitación o certificación laboral de los administradores. ..	637
44.- Responsabilidad infraccional de los administradores y subadministradores.....	638
45.- Procedimiento de reclamación por los actos de los administradores y subadministradores.....	638
46.- Creación de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.	638
47.- Creación del Registro de Condominios Habitacionales.	638
48.- Seguro colectivo contra incendios.....	639
BIBLIOGRAFÍA	644