

ÍNDICE

| | |
|---|----|
| PRÓLOGO A LA SEGUNDA EDICIÓN | 21 |
| INTRODUCCIÓN..... | 23 |
| | |
| I. INNOVACIONES DESCRIPTAS 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..... | |
| 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 transfiere 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 forzadamente 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 |