

INTRODUCCIÓN.....	19
I. INNOVACIONES DESCRITAS EN EL MENSAJE DE LA LEY	19
1. Regulación de aspectos asociados a la administración y la adopción de acuerdos por parte de los copropietarios.....	21
2. Regulación de aspectos urbanos y constructivos.....	23
3. Aspectos formales: orden, estructura y simplificación de contenidos	25
II. ESTRUCTURA DE LA LEY	27
III. NORMAS APLICABLES A LOS CONDOMINIOS	31
1. Normas constitucionales.....	31
2. Normas legales	32
3. Normas reglamentarias.....	33
4. Resoluciones y Circulares	34
5. Reglamento de copropiedad del condominio.....	35
6. Acuerdos de las asambleas de copropietarios	35
7. Acuerdos adoptados mediante una consulta por escrito	35

8. Acuerdos del comité de administración	35
9. Reglamento de Orden, Higiene y Seguridad.....	36
IV. DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE LA LEY	37
V. DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.....	45
1. De la naturaleza jurídica de los condominios.....	45
2. Bienes que configuran un condominio y naturaleza de los derechos que se tiene sobre ellos.....	58
3. Emplazamiento de los condominios	70
4. Tipos de condominios	77
5. Condominios con diferentes sectores o edificaciones colectivas.....	81
6. Definiciones contenidas en la Ley.....	83
VI. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS	95
1. De los derechos de los copropietarios.....	95
2. De las obligaciones y limitaciones exigibles y aplicables a los copropietarios	98
VII. DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	107
1. Concepto y naturaleza jurídica del reglamento de copropiedad.....	107
2. Características del reglamento de copropiedad.....	109
3. Del objeto del reglamento de copropiedad.....	112
4. Del primer reglamento de copropiedad	117
5. Convocatoria para mantener, modificar o sustituir el primer reglamento de copropiedad	123

6. De la acción de impugnación del reglamento de copropiedad.....	124
7. Modificación del reglamento de copropiedad	127
8. Normas supletorias del reglamento de copropiedad	129
 VIII. DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES.....	 131
1. De los órganos de administración.....	131
2. De la asamblea de copropietarios.....	132
3. De la consulta por escrito	148
4. Del comité de administración.....	149
5. Del administrador	160
6. De las subadministraciones.....	179
7. De la administración conjunta.....	182
 IX. DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD.....	 183
1. De los bienes de derecho exclusivo	183
2. De los bienes comunes	187
3. Del uso de los bienes de la copropiedad.....	192
4. Del uso y goce exclusivo de bienes comunes	195
 X. DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS.....	 199
1. De los gastos comunes.....	199
1.1. Regulación legal	199
1.2. Clasificación de los gastos comunes	202
1.3. Contribución a los gastos comunes.....	205

1.4. Características de la obligación de pagar gastos comunes y del crédito correlativo	203
1.5. Situaciones que podrían presentarse en el caso de encontrarse arrendada la unidad.....	218
1.6. Cobro y recaudación de los gastos comunes.....	222
2. Del fondo común de reserva.....	223
2.1. Definición	223
2.2. Regulación legal	223
2.3. Objetivos del fondo común de reserva	224
2.4. Utilización del fondo común de reserva.....	225
2.5. Formación e incremento del fondo común de reserva.....	225
2.6. Naturaleza jurídica del fondo común de reserva.....	226
XI. DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO	229
1. Del plan de emergencia y de los planos del condominio	229
1.1. Regulación legal	229
1.2. Adopción de un plan de emergencia.....	231
2. De las revisiones y certificaciones de las unidades	234
2.1. Regulación legal	234
2.2. Obligación de los copropietarios de facilitar la realización de revisiones y la expedición de certificaciones.....	235
2.3. Facultad del administrador para ingresar a las unidades ante compromiso de la seguridad o conservación del condominio	235
3. De los seguros	236
3.1. Regulación legal	236
3.2. Condominios que están obligados a contratar un seguro colectivo contra incendio	238
3.3. Daños que debe cubrir el seguro colectivo contra incendio	238

3.4. Exigencias que deben cumplir los contratos de seguros colectivos contra incendio.....	239
3.5. Contrato de seguro en los condominios de viviendas sociales.....	240
4. Reglamento Interno de Orden, Higiene y Seguridad	241
XII. FÓRMULAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	245
1. De la resolución judicial	245
1.1. Regulación legal	245
1.2. Regla general acerca de la competencia	247
1.3. Competencia del juez de policía local de conformidad al art. 27 de la Ley	247
1.4. Competencia del juez de policía local de conformidad al art. 44 de la Ley	251
1.5. Procedimiento para el cobro de gastos comunes	254
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.....	254
1.7. Juicios entre copropietarios, cuando se trata de causas no vinculadas con la administración del condominio.....	258
2. Sometimiento de contiendas a la resolución de árbitros	259
2.1. Regulación legal	259
2.2. Clases de árbitros.....	260
2.3. Designación del árbitro	260
3. Solución extrajudicial de los conflictos	260
3.1. Regulación legal	260
3.2. Procedimiento administrativo ante el municipio.....	261

XIII. DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD	263
1. Regulación legal	263
2. Normas que deben cumplirse para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria e irrevocabilidad del pertinente certificado	267
3. Obligaciones de la dirección de obras, después de otorgar el certificado que acoge al condominio a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria	269
4. Predios que pueden acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria	270
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	272
6. Planos del condominio	273
7. Requisitos de las escrituras referidas a unidades	274
8. Contenido de la inscripción registral sobre una unidad.....	275
9. Modificación o cese de la resolución que acoge un condominio a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.....	276
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.....	277
XIV. EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN	279
1. Regulación legal	279
2. Excepciones a las normas contempladas en los instrumentos de planificación territorial.....	284

3. Obligación de respetar la “trama vial” por parte de los condominios y excepciones a aquélla	284
4. Exigencia aplicable a los condominios tipo B.....	286
5. Porcentaje de los copropietarios sobre terrenos no edificados, especialmente en los condominios tipo B	287
6. Obligación de cumplir con ciertas normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones por parte de los condominios.....	287
7. Conexión con bienes nacionales de uso público.....	288
8. Obligación relativa a los vehículos de emergencia	290
9. Obligación relativa a los “cierros opacos”	290
10. Estacionamientos del condominio	291

XV. DE LA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN Y DEMOLICIÓN DE LA COPROPIEDAD.....297

1. Regulación legal	297
2. De las solicitudes ante de la dirección de obras municipales.....	299
3. Del cambio de destino.....	300
4. De la demolición del condominio	302
5. De la subdivisión del condominio	303
5.1. Subdivisión de condominios que no están integrados por viviendas sociales	303
5.2. Subdivisión de condominios de viviendas sociales.....	303

XVI. DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO.....305

1. Regulación legal	305
---------------------------	-----

2. Normas que regulan los condominios de viviendas de interés público	315
3. Condominios que se consideran “de viviendas de interés público”	315
4. Cómo acreditar que el condominio es uno de viviendas de interés público	316
5. Asignación de recursos por entidades públicas	318
5.1. Entidades públicas autorizadas para asignar recursos.....	318
5.2. Destino de los recursos públicos asignados a un condominio.....	319
6. Designación de administrador provisional	321
7. Quórum para aprobar primer reglamento de copropiedad en condominios de viviendas sociales.....	322
8. Limitación de unidades en nuevos condominios.....	322
9. Existencia de varios condominios en un mismo terreno.....	322
10. Apartado especial que debe contemplarse por las municipalidades	324
11. Dotación de medidores individuales, cobro de servicios básicos y modalidad especial para el cobro de gastos comunes	325
12. Exención de derechos arancelarios y municipales.....	2326
13. Plazo impuesto a notarios, conservadores y archiveros	326
14. Aplicación de normas referidas a la subadministración.....	327
15. Fondo común de reserva en condominios de viviendas sociales.....	327
16. Obligación de la municipalidad para mediar extrajudicialmente	328
17. Otras obligaciones de las municipalidades	328

18. “Condominios de densificación predial”	329
19. Estacionamientos en los condominios de viviendas sociales	331
20. Algunas diferencias entre los condominios de viviendas sociales y los demás condominios.....	332
 XVII. DEL REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS.....	335
1. Regulación legal	335
2. Características y órgano responsable del Registro Nacional de Administradores de Condominios.....	337
3. Personas que deben inscribirse en este Registro	338
4. Responsabilidad de los administradores y supervisión de sus actividades	338
5. Personas que tienen vedado el acceso al Registro.....	339
6. Requisitos adicionales que deben cumplir los administradores a título oneroso.....	339
7. Caso en que el administrador fuere una persona jurídica	340
8. Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.....	341
 XVIII. DE LAS INFRACCIONES, RECLAMACIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO DE ADMINISTRADORES	343
1. Regulación legal	343
2. De las infracciones.....	348
2.1. Conocimiento de las infracciones	348

2.2. Clases de infracciones	348
2.3. De las infracciones gravísimas.....	349
2.4. De las infracciones graves	350
2.5. de las infracciones menos graves	350
2.6. De las infracciones leves	351
3. De las sanciones	353
4. De la reclamación y su procedimiento	354
4.1. De la reclamación.....	354
4.2. Del procedimiento	354
XIX. DISPOSICIONES GENERALES.....	359
1. Regulación legal	359
2. De la Secretaría Ejecutiva de Condominios	363
3. De la supervisión de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo	363
4. Del “Registro de Condominios Habitacionales”	364
5. Efecto inmediato de la Ley N° 21.442	365
5.1. Efecto general.....	365
5.2. Excepciones.....	365
6. Derogación de la Ley N° 19.537	366
7. Plazo para adecuar los reglamentos de copropiedad	367
8. Referencias a la Ley N° 19.537	367
9. Condominios cuyas unidades no se han enajenado a terceros y otras situaciones.....	367

XX. ACTOS EN LOS QUE LA LEY EXIGE ESCRITURA PÚBLICA O INTERVENCIÓN DE UN NOTARIO PÚBLICO	369
1. Actos en los que la Ley exige escritura pública	369
2. Actos en los que la Ley exige intervención de un notario público.....	370
XXI. PRINCIPALES NOVEDADES DE LA LEY N° 21.442	373
1. Definición del régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria	373
2. Definiciones de los distintos tipos de condominios.....	374
3. Emplazamiento de los condominios	375
4. Introducción de la noción de “obligación económica”	376
5. Creación del “Fondo operacional inicial”	376
6. Copropietarios hábiles.....	376
7. Casos en los que un arrendatario u otro ocupante de una unidad puede representar al copropietario de esta en las asambleas	377
8. Creación del Registro de copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes.....	378
9. Convenios de pago	378
10. Procedimiento ejecutivo para cobrar las prestaciones que correspondan a las obligaciones económicas.....	378
11. Plazo para el pago de las obligaciones económicas.....	379
12. Intereses que devengan las deudas por incumplimiento de las obligaciones económicas.....	379

13. Declaración que debe hacerse por el propietario que transfiera una unidad	379
14. Tenencia de mascotas y animales de compañía.....	380
15. Destino de unidades al alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos.....	380
16. Obligaciones del primer propietario del condominio.....	381
17. Momento a partir del cual el primer administrador del condominio debe citar a una asamblea extraordinaria de copropietarios.....	382
18. Obligaciones del administrador en las asambleas ordinarias	383
19. Administración conjunta de dos o más condominios.....	383
20. Porcentaje mínimo para pedir que se cite a asamblea extraordinaria.....	384
21. Quórum para realizar asambleas de copropietarios.....	384
22. Quórum para adoptar acuerdos en las asambleas de copropietarios	386
23. Posibilidad de participar en las asambleas de manera virtual	387
24. Materias que pueden ser acordadas por los copropietarios mediante consulta por escrito	387
25. Composición del comité de administración y número de integrantes...	388
26. Descuento en gastos comunes a los miembros del comité de administración	389
27. De las subadministraciones.....	389
28. Designación de subcomités de administración.....	389

29. Bienes comunes que pueden darse en arrendamiento, ceder la tenencia o gravarse	390
30. Asignación en uso y goce exclusivo	390
31. Suspensión de ciertos servicios domiciliarios.....	391
32. Porcentaje de recargo sobre gastos comunes para formar fondo común de reserva	392
33. Plan de emergencia del condominio	392
34. Facultad del administrador para ingresar forzadamente a una unidad	394
35. Calidad que puede tener un árbitro	394
36. Plazo del director de obras municipales para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.....	395
37. Nuevas exigencias urbanas y de construcción.....	395
38. Estacionamientos de condominios de viviendas sociales.....	396
39. Número máximo de unidades de condominios de viviendas sociales	397
40. Fondo común de reserva en los condominios de viviendas sociales	397
41. Condominios de densificación predial	398
42. Creación del Registro Nacional de Administradores de Condominios.....	398
43. Curso de capacitación o certificación laboral de los administradores	398
44. Responsabilidad infraccional de los administradores y subadministradores	399

45. Procedimiento de reclamación por los actos de los administradores y subadministradores	399
46. Creación de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.....	400
47. Creación del Registro de Condominios Habitacionales.....	400
BIBLIOGRAFÍA	401