



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

División Jurídica
AFB / MERZ / GFS

Secretaría Ejecutiva de Condominios
DGL / SFB / PMU

MINISTERIO DE
HACIENDA
OFICINA DE PARTES

R E C I B I D O

CONTRALORÍA GENERAL
TOMA DE RAZÓN

R E C E P C I Ó N

DEPART. JURIDICO		
DEP. T.R. Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL.		
SUB. DEP. C. CENTRAL		
SUB. DEP. E. CUENTAS		
SUB. DEP. C.P. Y BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P., U y T.		
SUB DEP. MUNICIP.		

R E F R E N D A C I Ó N

REF. POR	\$	
IMPUTAC.		
ANOT. POR	\$	
IMPUTAC.		
DEDUC. DTO.		



MINISTERIO DE HACIENDA
OFICINA DE PARTES
RECIBIDO

CONTRALORÍA GENERAL
TOMA DE RAZÓN

RECEPCIÓN

DEPART. JURIDICO		
DEP. T.R. Y REGISTRO		
DEPART. CONTABIL.		
SUB. DEP. C. CENTRAL		
SUB. DEP. E. CUENTAS		
SUB. DEP. C.P. Y BIENES NAC.		
DEPART. AUDITORIA		
DEPART. V.O.P., U y T.		
SUB DEP. MUNICIP.		

REF. POR \$ _____

IMPUTAC. _____

ANOT. POR \$ _____

IMPUTAC. _____

DEDUC. DTO. _____

REF. POR \$ _____

IMPUTAC. _____

APRUEBA REGLAMENTO DE LA LEY N°
21.442 QUE APRUEBA NUEVA LEY DE
COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

SANTIAGO, 04 ABR 2023

Nº

Nº . 07

VISTO: Las facultades que me confiere el artículo 32 número 6º de la Constitución Política de la República de Chile; la ley N° 16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el decreto ley N° 1.305, (V. y U), de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, en especial lo dispuesto en su artículo 11; y la Resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República.

CONSIDERANDO: Que mediante la ley N° 21.442, publicada en el Diario Oficial el día 13 de abril de 2022, se aprobó la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, la que en su artículo 6º transitorio señala que el reglamento de la misma deberá dictarse dentro del plazo de doce meses, contado desde la publicación de la ley, y ser sometido a consulta pública, la que se verificó entre los días 11 de enero y 10 de febrero de 2023, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 8º de la resolución exenta N° 3.288 (V. y U), de 2015, que aprueba la norma general de participación ciudadana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de sus Secretarías Regionales Ministeriales.

DECRETO: Apruébase el siguiente Reglamento de la ley N° 21.442, que aprueba la nueva ley sobre copropiedad inmobiliaria:



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUTOS
Jefe de Comité



TÍTULO I

Del régimen de copropiedad inmobiliaria

Artículo 1: Del ámbito de aplicación de este reglamento: El presente reglamento se aplicará a los condominios que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la ley N° 21.442, en adelante "la Ley". Asimismo, este reglamento se aplicará a las comunidades de copropietarios que se hubieran acogido a la ley N° 19.537.

En conformidad al artículo 99 de la Ley, esta se aplicará a las comunidades de copropietarios acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley N° 19.537, salvo que , conforme a lo establecido en el artículo 49 de esta última ley, sus copropietarios hayan acordado continuar aplicando las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio y a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes. Asimismo, se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos.

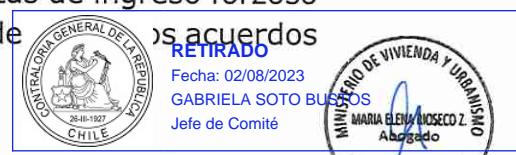
Artículo 2: De las definiciones: Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

2.1. Administrador: Persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio, en conformidad a lo dispuesto en la Ley, en el presente reglamento, en el reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios, en el reglamento de copropiedad de cada condominio y en las instrucciones que le imparte la asamblea de copropietarios o el comité de administración. En el desempeño de su labor, el administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos en los referidos cuerpos normativos.

2.2. Administrador provisional: Persona designada por los gobiernos regionales, municipalidades o los servicios de vivienda y urbanización respectivos, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, actuando provisionalmente como tal, con las mismas facultades y obligaciones que aquél, en conformidad a las condiciones señaladas en el artículo 68 de la Ley y en el artículo 52 del presente reglamento.

2.3. Instrumentos de la administración: Serán todos aquellos documentos en que consten actuaciones o decisiones de los órganos de la administración relacionados con normativas, adopción de acuerdos, constancias, gestión, y otras situaciones relevantes del condominio, tales como Libro de Actas, Libro de Novedades, normas de uso y administración, Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes, y otros.

2.4. Libro de Actas: Documento en soporte digital y/o material, donde constan las actas de las asambleas desarrolladas en el condominio, las decisiones que adopte el copropietario en conformidad al artículo 102 de la Ley, los acuerdos adoptados en reuniones para resolución de conflictos ante la municipalidad respectiva en los términos del artículo 47 de la Ley, las actas de ingreso forzoso a unidades en caso de siniestro referidas en el artículo 42 de



del comité de administración y las demás señaladas en el presente reglamento. El presidente del comité de administración del condominio tendrá la custodia de este libro y deberá asegurar el respaldo fehaciente de la información contenida en este.

2.5. Libro de Novedades: Documento en soporte digital y/o material, en el que el administrador y el comité de administración dejarán constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que se registrarán los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de este. Este libro deberá ser mantenido a disposición de la comunidad y quedará bajo custodia del presidente del comité de administración.

2.6. Órganos de la administración: Son aquellos órganos encargados de la administración del condominio, con las competencias y atribuciones señaladas en la Ley y referidos en el artículo 12 de ella; siendo estos la asamblea de copropietarios, el comité de administración, el administrador y el subadministrador, cuando corresponda.

2.7. Póliza base de seguro colectivo contra incendio: Póliza de seguro colectivo contra incendio contratada por los condominios, que incluye la cobertura de riesgo de incendio de todos los bienes e instalaciones comunes y cobertura adicional para todas aquellas unidades que no tuvieren cobertura individual de seguro contra el riesgo de incendio en conformidad a lo dispuesto en el artículo 42 de este reglamento.

2.8. Registro de Condominios: Registro público y digital, contemplado en el artículo 98 de la Ley, dirigido y mantenido por la Secretaría Ejecutiva de Condominios, para la debida identificación de los condominios que incluyan unidades con destino habitacional.

2.9. Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes: Archivo, en soporte digital o material, en el cual se consigna la información relativa a copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes a cualquier título, tales como derechos reales de usufructo, habitación o herencia o derechos personales como el comodato, conforme a lo señalado en el artículo 9, N° 6 de la Ley y los artículos 6, 7 y 8 de este reglamento.

2.10. Reglamento de Copropiedad: Instrumento esencial que fija las normas del régimen administrativo interno de un condominio, regulando las materias enumeradas en el artículo 8 de la Ley, dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio o acordado por los copropietarios en su caso, de acuerdo a la Ley, al presente reglamento y a las características propias del condominio, que será obligatorio para todos los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. Este reglamento deberá constar en escritura pública y estar inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

2.11. Secretaría Ejecutiva de Condominios: Órgano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que dependerá directamente del Ministro, encargado de impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de la Ley y del



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTAMANTE
Jefe de Comité



presente reglamento, mediante circulares y realizar las demás funciones señaladas en el mismo.

2.12. Subadministrador: Persona natural o jurídica designada por los copropietarios del respectivo sector reunidos en asamblea, para cumplir y ejecutar las labores de administración de un sector del condominio, conforme a la Ley, a este reglamento, al reglamento de copropiedad y a las instrucciones que le imparte el administrador general del condominio o el comité de administración. En el desempeño de su labor, el subadministrador tendrá como único objetivo velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes comunes que le corresponden exclusivamente a dicho sector, rigiéndose por las funciones especificadas para el referido cargo en el reglamento de copropiedad o en el acta de constitución de la subadministración.

Artículo 3: Del primer reglamento de copropiedad: Para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, según las disposiciones del artículo 48 de la Ley, deberán presentarse a la dirección de obras municipales la copia autorizada de la escritura pública que contenga el primer reglamento de copropiedad y la copia certificada que da cuenta de la foja, número y año de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Las modificaciones al reglamento de copropiedad se someterán igualmente a estas mismas exigencias.

Asimismo, el archivo del primer plano de copropiedad autorizado por la dirección de obras municipales respectiva y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuará con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante la subinscripción correspondiente en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente.

Artículo 4: De la aplicación del reglamento de copropiedad: Respecto de aquellas materias no reguladas expresamente por el reglamento de copropiedad del condominio, se aplicarán con carácter supletorio las disposiciones del presente reglamento.

Serán nulas absolutamente aquellas disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las normas legales, a las materias reguladas expresamente en el presente reglamento, o a las características propias del condominio.

TÍTULO II

De los derechos y obligaciones de los copropietarios

Artículo 5: Del ejercicio de derechos en el condominio: El legítimo ejercicio de derechos por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, especialmente de aquellos que habitan en viviendas sociales o destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, no podrá ser perturbado ni restringido arbitrariamente por las decisiones que se adopten



RETIRO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



o por las funciones que se ejerzan en la asamblea de copropietarios y en los demás órganos de administración del condominio.

Tanto la asamblea de copropietarios, como el comité de administración y el administrador o subadministrador, cuando corresponda, deberán resguardar la observancia de lo señalado en el inciso primero de este artículo.

Artículo 6: Del Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes:

Los copropietarios tendrán la obligación de solicitar su incorporación al Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes dispuesto en el artículo 9 N° 6 de la Ley, entregando al administrador del condominio la información señalada en el artículo 7 de este reglamento, dentro del plazo de 60 días corridos desde la inscripción de la unidad o sitio urbanizado a nombre del respectivo copropietario en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Asimismo, los copropietarios deberán proporcionar información actualizada dentro del plazo de 60 días corridos, contados desde que varíen las circunstancias descritas en el presente artículo, en relación a situaciones propias, o de los arrendatarios u ocupantes a cualquier título de la unidad o sitio. Por su parte, será deber del administrador requerir anualmente la información necesaria para la actualización del Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes del condominio. El reglamento de copropiedad deberá establecer las sanciones en contra de aquellos copropietarios que no soliciten su incorporación al referido registro, que no entreguen oportunamente la información actualizada o que no entreguen la información que sea requerida anualmente por el administrador.

Artículo 7: Del contenido del Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes:

En este registro se deberá individualizar al copropietario de cada unidad del condominio y a los arrendatarios y demás ocupantes de este en virtud de otros títulos, distinguiendo su calidad de habitantes permanentes o transitorios, cuando corresponda, e indicando a lo menos, su nombre completo, cédula de identidad, domicilio y correo electrónico. En caso de que el copropietario de la unidad sea una persona jurídica, deberán entregarse estos mismos antecedentes respecto de su representante legal. Asimismo, respecto de cada unidad deberá informarse el número de residentes, la cantidad de ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, personas electrodependientes, infantes y personas no hispano parlantes, señalando expresamente su calidad.

Para efectos de acreditar fehacientemente la calidad de copropietario, arrendatario u ocupante a otros títulos, se entregará información en formato digital o material, en conformidad a las siguientes reglas:

1. En el caso de los copropietarios, dicha calidad se acreditará mediante una copia de la inscripción de dominio con vigencia de las unidades respectivas y una copia del documento de identidad.
2. En el caso de los arrendatarios, dicha calidad se acreditará mediante copia simple del contrato de arrendamiento vigente, o en su defecto, de una declaración del arrendador y, en ambos casos, copia del documento de identidad de las partes.
3. En el caso de ocupantes en virtud de otros títulos, su calidad se acreditará con la exhibición de estos o mediante una declaración



copropietario de la unidad y, en ambos casos copia del documento de identidad de las partes.

En el caso de los numerales 2 y 3 precedentes, se deberá adicionalmente acreditar la identidad del copropietario de las respectivas unidades, en conformidad a lo señalado en el numeral 1.

En el caso de los condominios que cuenten con unidades con destino habitacional será obligatorio consignar la distinción entre habitantes permanentes o transitorios, referida en el inciso 1º del presente artículo. Para estos efectos, se considerará como habitantes permanentes del condominio, a quienes residan, a lo menos, por 30 días corridos en la unidad respectiva.

Atendidas las características propias del condominio, tales como, tipo de condominio, existencia de construcciones en altura, pisos de la edificación, materialidad de las construcciones, ubicación del condominio y otras, los copropietarios podrán acordar en asamblea, entregar voluntariamente información adicional a la dispuesta, en cumplimiento de la obligación contenida en el inciso primero de este artículo.

Artículo 8: De la reserva de información del Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes: Atendida la información contenida en este registro y las disposiciones de la ley N° 19.628 sobre protección de la vida privada, el administrador deberá velar por la protección y resguardo de los datos personales, asegurando que la mencionada información sea solo utilizada para las finalidades señaladas en el presente reglamento o en los respectivos reglamentos de copropiedad. El incumplimiento a esta disposición será considerado una infracción menos grave, en atención a lo dispuesto en el artículo 87, N° 3, letra a), en relación con el artículo 20, N° 5, ambos de la Ley. En cumplimiento de lo anterior, cuando la información contenida en el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes sea requerida por copropietarios u ocupantes del condominio ajenos a la administración, en conformidad al artículo 9 inciso 6º de la Ley, solo podrá entregarse información estadística o referencial que no pueda asociarse a los datos específicos de cada unidad, salvo autorización expresa del copropietario afectado.

Sin perjuicio del deber de reserva señalado en el inciso anterior, la información contenida en el registro solo podrá ser utilizada por el administrador y el comité de administración o requerida por cualquier copropietario, arrendatario u ocupante, según corresponda, en los siguientes casos:

1. Para la actualización del plan de evacuación en conformidad al artículo 40, inciso 4º de la Ley.
2. Para el ingreso forzoso a alguna unidad, en conformidad al artículo 42 de la Ley.
3. Ante la ocurrencia de algún siniestro o emergencia en el condominio.
4. En los demás casos que determine la Ley.

Artículo 9: De la contribución a las obligaciones económicas del condominio: Cada copropietario deberá contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio y/o sector o edificio en que se emplace su unidad, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común y pagarlas dentro de los 10 primeros días siguientes a la fe

emisión del
RETIRO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTAMANTE
Jefe de Comité



correspondiente aviso de cobro, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra proporción de contribución y plazo de pago.

El cobro de los gastos comunes será responsabilidad del administrador del condominio, y se efectuará de conformidad a las normas de la Ley, del presente reglamento, del reglamento de copropiedad y a los acuerdos de la asamblea. Mediante estos últimos, los copropietarios podrán acordar la utilización de mecanismos de cobro que colaboren con esta función del administrador, tales como aplicaciones, herramientas digitales, u otros, siempre que estos sean acordes con la realidad del condominio y sus habitantes.

En el aviso de cobro correspondiente deberá constar la proporción en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare a la fecha. Además, en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio.

Si el copropietario incurriere en mora, la deuda devengará el interés que se disponga en el reglamento de copropiedad del condominio, o en su defecto en el reglamento tipo, el que no podrá ser superior al 50% del interés corriente bancario. En este caso se considerará a dicho copropietario como inhábil, y no podrá optar a cargos de representación de la comunidad ni concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten en asambleas de copropietarios o en las consultas por escrito.

Artículo 10: De los convenios de pago: El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de sus obligaciones económicas. Para estos efectos, el comité de administración podrá dictar normas de uso y administración, que establezcan criterios generales y objetivos que permitan el acceso igualitario de los copropietarios morosos a la suscripción de los referidos convenios, en función de la antigüedad y monto de la deuda, u otros antecedentes que resulten relevantes y que permitan evitar cualquier arbitrariedad en el acceso, suscripción y términos del convenio. Para la celebración de dichos convenios, el administrador deberá sujetarse a las normas antes referidas, en caso de que existan.

El convenio deberá ser suscrito presencial o electrónicamente por el copropietario moroso y el administrador, y en este podrán acordarse cuotas con vencimientos mensuales para el pago de la deuda, debiendo ser registrado en el archivo de documentos y en la contabilidad del condominio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración, el que deberá constar por escrito y comunicarse por la vía más idónea. Los convenios de pago vigentes podrán ser requeridos por cualquier copropietario del condominio y deberán considerarse en la rendición de cuentas que debe hacer el administrador ante la asamblea de copropietarios.

La primera cuota del convenio deberá pagarse al momento de suscribirlo y desde ese momento, y mientras cumpla con los términos convenidos y sus otras obligaciones económicas, dicho copropietario será considerado como copropietario hábil para los efectos señalados en la Ley y en el presente reglamento. En caso de morosidad de las cuotas del convenio no podrá solicitarse la suscripción de un nuevo convenio. En todo

caso, podrá

RETRASADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



suscribirse un convenio de pago adicional respecto del copropietario que tenga un convenio de pago vigente. Solo una vez pagada la última cuota de dicho convenio, el copropietario podrá solicitar un nuevo convenio por obligaciones económicas impagadas distintas a las consideradas en el convenio anterior.

Las cuotas que tengan su origen en el convenio suscrito deberán consignarse, mientras aquel esté vigente, en el respectivo aviso de cobro que haga el administrador respecto de las obligaciones económicas mensuales del copropietario. Para efectos del pago de las cuotas convenidas, el copropietario deberá sujetarse a lo señalado en el artículo 7º de la Ley.

Artículo 11: De las limitaciones o restricciones al uso de cada unidad y de los bienes comunes del condominio: El reglamento de copropiedad podrá establecer las limitaciones o restricciones que los copropietarios estimen convenientes en relación con el uso de cada unidad del condominio, y de los bienes y servicios comunes, siempre que estas no sean contrarias al ejercicio legítimo de cualquier otro derecho ni a las disposiciones legales.

De acuerdo con el artículo 8º, letra b) de la Ley, el reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades, sin perjuicio del derecho de los copropietarios de prohibir dicha tenencia en sus respectivas unidades para efecto de sus arrendatarios y ocupantes. No obstante, el reglamento de copropiedad sí podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en el artículo 6 de la ley N° 21.020.

En conformidad al artículo 8º, letra j) de la Ley, el reglamento de copropiedad podrá establecer normas de convivencia resguardando que el uso de las 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 afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos. Para este efecto, solo podrán ser considerados como habitantes u ocupantes permanentes del condominio, aquellos señalados expresamente como tales en el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes a que alude el artículo 6 del presente reglamento.

Estas normas de convivencia podrán establecer límites y restricciones para el uso de los bienes y servicios comunes tales como piscina, gimnasio y otros de similar naturaleza, por parte de los ocupantes temporales antes referidos. Dichas normas podrán consistir, sin que la siguiente enumeración sea taxativa, en:

1. Disposición de un límite en el número de usuarios simultáneos en el uso de los bienes y servicios comunes.
2. Definición de horarios de uso de los bienes y servicios comunes.
3. Establecimiento de preferencias de los habitantes permanentes respecto de los temporales en el uso de los bienes y servicios comunes.

RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTAMANTE
Jefe de Comité



En ningún caso estas normas podrán implicar discriminación arbitraria para el afectado.

En virtud de las limitaciones y restricciones referidas en el presente artículo, el reglamento de copropiedad podrá establecer las respectivas sanciones y apremios por incumplimiento a las normas de convivencia reguladas, siendo función del comité de administración la aplicación de estas.

Los referidos límites y restricciones al uso de los bienes y servicios comunes no serán aplicables a las visitas, trabajadores de las unidades o del condominio, ni a otro tipo de personas que se encuentren en una situación de ocupación de las unidades que no sea análoga a los alojamientos temporales, hospedajes turísticos o apart-hotel. El uso de los bienes y servicios comunes en esos casos, podrá ser regulado en las normas de uso y administración o en el reglamento de copropiedad.

TÍTULO III

De la administración de las copropiedades

Párrafo 1º De las asambleas de copropietarios



Artículo 12: De la asamblea de copropietarios: La asamblea de copropietarios es el principal órgano decisivo y de administración de un condominio, integrado por los copropietarios de las distintas unidades que lo conforman y que se encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio. La adopción de acuerdos por parte de la asamblea de copropietarios deberá efectuarse mediante sesiones ordinarias o extraordinarias, las que podrán ser presenciales, telemáticas o mixtas, sin perjuicio de las consultas por escrito y las sesiones informativas señaladas en la Ley y en el presente reglamento.

Artículo 13: Del deber de asistencia a las sesiones: Todo copropietario estará obligado a asistir a las sesiones de asamblea de copropietarios respectivas, sea personalmente o representado, según disponga el reglamento de copropiedad. Dicho reglamento deberá establecer requisitos, modalidades y/o formalidades para que opere la representación de los copropietarios, en aquellos casos en que no puedan asistir personalmente. De igual modo, deberá establecer sanciones dirigidas a aquellos copropietarios que no participen en las asambleas, no sean representados en ellas, ni justifiquen su inasistencia, de acuerdo con los estándares y circunstancias que defina la asamblea de copropietarios.

Artículo 14: De la facultad de representación en las sesiones: Si el copropietario no asistiere personalmente y no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, este no



efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación para asistir a las asambleas el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, y que se encuentre individualizado en su calidad de tal, en el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes a que se hace referencia en el artículo 9, N° 6 de la Ley. Sin perjuicio de lo anterior, en aquellos casos en que los arrendatarios u ocupantes de las unidades, no se encuentren incorporados en el registro referido, podrán acreditar su calidad de tal ante el administrador, en conformidad a lo dispuesto en los numerales correspondientes referidos en el inciso 2º del artículo 7 del presente reglamento, para efectos de representar al copropietario de la unidad, en conformidad al artículo 5, inciso 2º de la Ley.

De esta manera, cuando los arrendatarios u ocupantes actuaren en representación de un copropietario, se considerarán para el quórum de constitución de las asambleas y podrán votar en proporción a los derechos que representan las unidades que arriendan u ocupan.

Sin perjuicio de ello, el copropietario podrá comunicar al comité de administración y al administrador, su decisión de no otorgar la facultad de representación en las asambleas de la copropiedad, al arrendatario o al ocupante de su unidad, para lo cual bastará dejar constancia de dicha circunstancia mediante el envío de un correo electrónico por parte del copropietario a las casillas de correo electrónico del comité de administración y del administrador, o mediante comunicación escrita en soporte material, entregada personalmente a cualquiera de ellos, señalando previamente las asambleas o el período de tiempo durante el cual no otorgará la facultad de representación referida. Esta decisión será siempre revocable, y tanto el comité de administración como el administrador, procederán en conformidad a la última comunicación enviada por los copropietarios sobre el particular.

No operará esta representación legal de los copropietarios en estos casos:

1. Cuando el copropietario asista personalmente.
2. Cuando el copropietario haya designado a otro representante, y este asista en su representación.
3. Cuando el copropietario haya comunicado, en la forma señalada en el inciso precedente, sobre su decisión de no otorgar la facultad de representación al arrendatario o al ocupante de su unidad en las sesiones respectivas.

No obstante, los arrendatarios u ocupantes referidos podrán igualmente asistir a dichas sesiones, pero no podrán votar y no serán considerados en los quórum de constitución ni en la adopción de acuerdos.

Sin perjuicio de lo señalado en el presente artículo, en el caso de las materias de la asamblea señaladas en el artículo 15 de la Ley, que requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del copropietario de la unidad para su representación, de acuerdo a la forma en que determine el respectivo reglamento del condominio.

Artículo 15: De la asistencia personal de los copropietarios de más de una unidad en las asambleas: En aquellos casos en que un copropietario detente más de una unidad en el condominio, podrá asistir personalmente a las



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTAMANTE
Jefe de Comité



sesiones en su calidad de titular de aquellas, o representado en conformidad a lo señalado en los artículos 13 y 14 del presente reglamento.

La asistencia personal del copropietario a las sesiones será compatible con la asistencia de sus representantes en alguna de sus unidades. En estos casos, el copropietario deberá señalar expresamente respecto de qué unidades asiste en calidad de titular y cuáles se encuentran representadas por otras personas, si correspondiere, de manera tal que para los efectos de los quórum de constitución y de adopción de acuerdos, se considerará que el copropietario solo asiste como titular de aquellas unidades que no se encuentran representadas por sus mandatarios.

Artículo 16: De otras normas generales de las sesiones de asambleas de copropietarios: El presidente del comité de administración, u otro miembro del comité, deberá resguardar que se cumplan con los quórum mínimos de constitución de las sesiones de asambleas, dispuestos en el artículo 15 de la Ley, sean estas presenciales, telemáticas o mixtas. Para lo anterior, será responsabilidad del comité de administración, establecer el mecanismo adecuado a las características propias del condominio y del recinto donde se desarrolle la asamblea, que permita identificar a los asistentes y corroborar su asistencia, tanto para la constitución de las asambleas y el ejercicio de su derecho a voto en ellas. Este mecanismo deberá disponerse en las normas de uso y administración del condominio.



Solo los copropietarios que tengan la calidad de hábil podrán concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Esta condición se acreditará mediante un certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces y se verificará en relación a la totalidad de las unidades que el copropietario detiene en un condominio. Cada copropietario tendrá solo un voto, que será proporcional a todos sus derechos en los bienes de dominio común.

Los acuerdos adoptados en las asambleas obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del comité de administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.

El presidente del comité de administración, o quien la asamblea designe, deberá levantar un acta de las sesiones y de las consultas efectuadas por escrito en los términos dispuestos en los incisos 9º y 10º del artículo 15 de la Ley.

Artículo 17: De las sesiones extraordinarias de la asamblea de copropietarios: Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del comité de administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el 10% de los derechos en el condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

En el caso de que la citación a sesión extraordinaria sea a petición de los copropietarios, conforme al inciso anterior, esta deberá enviarse dentro del plazo de 10 días corridos desde que sea recibida la petición de los copropietarios solicitantes, por parte del presidente del comité de administración o el administrador. Para estos efectos, la referida comunicación



por cualquier medio y de la manera más expedita posible, en la medida que se acredite fehacientemente la identidad de los solicitantes, para lo cual se deberán seguir las reglas del artículo 20 del presente reglamento, relativas a la consulta por escrito.

Las sesiones extraordinarias convocadas conforme al inciso precedente se realizarán en cumplimiento de las normas aplicables relativas al quórum de constitución y de adopción de acuerdos de las asambleas extraordinarias de mayoría absoluta, y en conformidad a las reglas generales aplicables para las citaciones a asamblea. Excepcionalmente, si la materia sometida a discusión se refiere a aquellas que según el artículo 15 de la Ley corresponden a sesión extraordinaria de mayoría reforzada, se estará a los quórum de constitución y acuerdo respectivos de dicha sesión. Asimismo, si las materias sometidas a discusión se refieren a aquellas que según el artículo 15 de la Ley corresponden a sesión ordinaria, la constitución y la adopción de los acuerdos respectivos requerirá de la mayoría absoluta de los asistentes.

Artículo 18: De las normas y requisitos para las asambleas telemáticas:

En aquellos casos en que en el reglamento de copropiedad se acuerde la participación de los copropietarios en asambleas telemáticas, se deberá asegurar la participación y votación efectiva y simultánea, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. El presidente del comité de administración o el administrador, deberá resguardar que todos aquellos copropietarios incorporados al Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes sean debidamente citados a la sesión de la asamblea, mediante el envío de un correo electrónico en que se informe el medio virtual por el cual se realizará dicha asamblea y la información necesaria para su participación en esta. Si los copropietarios no hubieren registrado correo electrónico en el mencionado registro, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio, y será a dicha unidad donde se enviará la correspondiente citación en formato papel, con indicación de la información necesaria para que el copropietario pueda asistir virtualmente a la sesión.
2. El comité de administración, o el administrador, en su caso, deberá resguardar que el medio telemático elegido para la realización de las asambleas virtuales permita el acceso y comunicación expeditos, efectivos y simultáneos de los asistentes a estas, y no limite la cantidad de asistentes, la intervención verbal o escrita de ellos, ni los dispositivos o sistemas operativos compatibles con dicho medio telemático. Asimismo, el comité de administración deberá velar para que dichas condiciones se mantengan durante el desarrollo de las asambleas.
3. En caso de asistencia por videoconferencia, videollamada u otros medios telemáticos, será deber del comité de administración identificar al copropietario o a sus representantes, mediante imagen y voz simultáneamente, al momento de acreditarse la asistencia a la respectiva asamblea y de ejercer el voto. Lo anterior será necesario para efectos de su consideración y validez, tanto en la constitución de las asambleas respectivas, como en la contabilización de los votos para la adopción de los acuerdos.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS ELENA ROSECO Z.
Jefe de Comité



4. Las votaciones y la adopción de acuerdos que se verifiquen durante las sesiones telemáticas o mixtas deberán quedar registradas en el acta en los términos dispuestos en el artículo 15, inciso 9º de la Ley. Será deber del comité de administración velar para que dichas votaciones se realicen efectiva y simultáneamente, conforme a las modalidades que se regulen en el reglamento de copropiedad.
5. En el caso de realización de asambleas mixtas, entendiéndose por estas aquellas en que los asistentes participan simultáneamente de forma presencial y telemática, se aplicará lo señalado en los numerales anteriores del presente artículo a aquellos asistentes que participen mediante esta segunda modalidad.
6. El reglamento de copropiedad no podrá establecer requisitos ni limitaciones a la localización física de los asistentes a las asambleas telemáticas. Para todos los efectos legales, se entenderá como lugar de celebración de las asambleas, cuando esta sean mixtas o telemáticas, el que corresponde al domicilio del condominio.

Artículo 19: De la consulta por escrito a los copropietarios: Las materias indicadas en el cuadro del artículo 15 de la Ley también podrán ser acordadas por los copropietarios mediante consulta por escrito, para lo cual se requerirá que el comité de administración la remita a la dirección o correo electrónico que estos tengan indicados en el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes. En este envío se deberá especificar la materia que requiere acuerdo de la asamblea, adjuntando los antecedentes pertinentes, así como citar a una sesión informativa en la que se expondrá la propuesta, y fijar una fecha para la remisión por escrito de la aceptación o rechazo de esta por parte de los copropietarios. La referida sesión informativa deberá citarse específicamente para dicho efecto y no requerirá cumplir con quórum mínimo para su constitución.

En la consulta podrán también participar los arrendatarios u ocupantes de unidades del condominio, siempre que el propietario de la unidad arrendada u ocupada, no participe de esta como titular de esos mismos derechos, y que en el caso de las materias de la asamblea señaladas en el artículo 15 de la Ley, que requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante cuente con la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, en los términos señalados en el artículo 14 de este reglamento.

En estos casos, para efectos de la ponderación del voto del arrendatario u ocupante, se considerará el porcentaje de los derechos en los bienes comunes del condominio que corresponde a la unidad que representan.

Artículo 20: De la identidad de quienes participan en la consulta por escrito: La consulta a que se refiere el inciso 2º del artículo 15 de la Ley, podrá realizarse en soporte material y/o digital y se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito, y en cualquiera de dichos soportes, de los copropietarios que representen el quórum exigido según la materia de que se trate. Cuando se trate de las materias referidas en la letra a) del N° 2 y en el N° 3 del cuadro señalado en el artículo 15 de la Ley, el acuerdo deberá reducirse a escritura pública.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



En caso de que la respuesta del copropietario a la consulta formulada sea enviada en soporte digital, dicho envío se deberá verificar a través de la casilla de correo electrónico singularizado en el respectivo Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes. Asimismo, en caso de que la respuesta se otorgue en soporte material, deberá ir acompañada de una copia simple de la cédula de identidad del copropietario responsable de cada unidad. El reglamento de copropiedad podrá establecer otros mecanismos que permitan acreditar fehacientemente la identidad de quienes participan en la consulta.

Párrafo 2º De los otros órganos de administración.

Artículo 21: Del comité de administración: La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos 3 y con un máximo de 5, salvo que el número de integrantes deba ser mayor, conforme a lo establecido en el inciso 4º del artículo 23 de la Ley. Con todo, no será necesaria la designación del comité si el número de copropietarios fuere inferior a 3. Este comité será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité. Para dicha elección y para la adopción de sus acuerdos, los miembros elegidos del comité decidirán por la mitad más uno de sus integrantes.

El comité de administración tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materia de sesión extraordinaria y que no hubieren sido delegadas por ella en conformidad a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley. Sin perjuicio de lo anterior, esta representación no procederá para la designación de los miembros del comité de administración y del administrador, quienes deberán ser designados necesariamente mediante una sesión de asamblea o por medio de la consulta por escrito que la reemplace.



Solo podrán ser designados miembros del comité de administración, los copropietarios del condominio que tengan la calidad de hábiles, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 2 N° 13 de la Ley. En el caso de copropietarios en el condominio que sean personas naturales, también podrán ser designados como miembros del comité de administración sus cónyuges y convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o representante suyo, con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante un notario. Para estos efectos, se considerará como poder suficiente, la facultad para ser designado miembro del comité de administración, identificando específicamente a la comunidad a la que corresponde dicho comité, el tiempo de duración del encargo y a la unidad o unidades que representa. Asimismo, en el caso de copropietarios en el condominio que sean personas jurídicas, podrán ser designados miembros del comité de administración sus representantes, debidamente acreditados.

Para la designación de los miembros del comité de administración, la asamblea podrá elegir a sus integrantes de entre aquellas personas que cumplan con los requisitos señalados en el inciso anterior. En caso de designarse un copropietario persona natural como miembro del comité de administración, no podrá elegirse también a su cónyuge, conviviente civil,



mandatario o representante suyo, quedando excluidas estas personas de la designación.

Asimismo, cuando la asamblea designe como miembro del comité de administración al cónyuge, conviviente civil, representante o mandatario de un copropietario, solo podrá elegir a una de estas personas, independientemente del número de unidades que detente o de los derechos en los bienes de dominio común que le correspondan.

Sin embargo, esta regla no se aplicará, pudiendo incluso designarse a cónyuges, convivientes civiles, y a cualquier otro mandatario o representante de los copropietarios, sin limitación del número de personas designadas, en aquellos casos en que falte acuerdo para la designación de los miembros del comité de administración o en que no existan interesados en ser parte de dicho órgano.

En estos casos, cuando la designación de los miembros del comité de administración no sea posible en conformidad a lo señalado, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo, en el cual participarán solo aquellos copropietarios hábiles que sean personas jurídicas o que siendo personas naturales, residan permanentemente en el condominio, habiendo declarado dicha calidad en el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes a que se refiere el artículo 6 del presente reglamento. En caso de que no pueda aplicarse esta regla, el sorteo se realizará respecto de todos los copropietarios hábiles del condominio.

El referido sorteo, deberá realizarse por el administrador, con presencia del comité de administración saliente, en caso de que hubiere, y en la misma asamblea en la cual no fue exitosa la designación, mediante el método que resulte más eficiente conforme a las circunstancias del caso. La designación realizada de esta manera será vinculante para las personas elegidas, quienes deberán desempeñar dicha función por el período que la asamblea decida, el que no podrá exceder de tres años, en conformidad a lo dispuesto en el inciso 3º del artículo 17 de la Ley.

Con todo, tanto los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con anterioridad, así como aquellos respecto de los cuales concurra alguna causal dispuesta en el reglamento de copropiedad, podrán eximirse del sorteo.

Los miembros sorteados no podrán renunciar a esta designación antes de haber transcurrido 6 meses desde el inicio de sus funciones como integrantes del comité, salvo que concurra alguna causal de exención o eximente. Para estos efectos, el reglamento de copropiedad podrá establecer dichas causales por hechos sobrevinientes atendidas las circunstancias particulares. En estos casos, acreditada la circunstancia alegada, se realizará nuevamente el sorteo en los términos señalados, hasta que se designe a un copropietario hábil que se encuentre en condiciones de desempeñarse como miembro del comité de administración.

El reglamento de copropiedad podrá establecer sanciones para aquellos copropietarios sorteados que se opongan al desempeño de esta función, sin que concurran las circunstancias eximentes referidas precedentemente.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO EBESTOS
Jefe de Comité



Artículo 22: De la imposición de multas y sanciones por parte del comité de administración: Será función del comité de administración imponer las multas, sanciones e intereses, que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad, a quienes realicen aquellas conductas que constituyan infracciones al mismo y/o a la Ley, pudiendo calificarlas según su gravedad y disponer tipologías, reincidencias, u otras regulaciones vinculadas a ellas.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que el reglamento de copropiedad no haya dispuesto sanciones y apremios para el copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones dispuestas en la Ley, en el presente reglamento o en el reglamento de copropiedad en el uso de su unidad, el administrador, haciendo uso de su facultad dispuesta en el artículo 20 N° 8 de la Ley, podrá pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones correspondientes.

Artículo 23: Del administrador: Podrá designarse como administrador, en conformidad con lo dispuesto en el reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios, a personas naturales o jurídicas, que sean terceros ajenos al condominio o copropietarios de este, solo cuando estos últimos tengan la calidad de hábiles en los términos señalados en el artículo 2 N° 13 de la Ley.

La designación del primer administrador se realizará por el propietario del condominio y la de los administradores posteriores, mediante asamblea de copropietarios, no siendo aplicable en este último caso, la representación que detenta el comité de administración respecto de la asamblea de copropietarios, referida en el inciso 2º del artículo 17 de la Ley. Así, todas las designaciones posteriores a la del primer administrador, serán necesariamente realizadas mediante una sesión de asamblea o por medio de la consulta que la reemplace, debiendo cumplirse con las demás formalidades señaladas en el artículo 18 de la Ley.

El administrador no podrá representar a ningún copropietario en la asamblea. De esta manera, cuando un administrador copropietario asista a las sesiones, deberá comparecer debidamente representado respecto de los intereses de sus unidades o derechos en los bienes comunes, no pudiendo intervenir personalmente como titular de esos derechos.

Asimismo, el administrador no podrá integrar el comité de administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

El administrador o subadministrador podrá desempeñarse a título gratuito u oneroso, debiendo mantener su inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, en conformidad a lo dispuesto en el reglamento que lo regula. La remuneración u honorarios de los administradores y subadministradores de condominios será fijada por el comité de administración.

Artículo 24: De la ausencia del administrador: Si por impedimento temporal, enfermedad, u otra circunstancia de similar naturaleza el administrador no pudiere ejercer su cargo, actuará como tal, el presidente del comité de administración mientras dure su ausencia. Pa

efectos, el
RETIRO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUTRISTI
Jefe de Comité



administrador deberá en el menor tiempo y de la forma más expedita posible, notificar al comité de administración sobre las circunstancias de su ausencia. Una vez recibida la notificación por parte de dicho comité, o enterados de estas circunstancias cuando dicha notificación no sea posible por parte del administrador, el presidente del comité deberá levantar un acta indicando las circunstancias aludidas, la fecha y hora en que asumirá las funciones de administrador, así como cualquier otra información relevante que resulte pertinente. Esta acta deberá comunicarse a los copropietarios y publicarse en un lugar visible del condominio a más tardar al día siguiente de su suscripción.

Artículo 25: De la contabilidad del condominio: El administrador tendrá la responsabilidad de recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes morosos y llevar la contabilidad del condominio disponiendo de un mecanismo sencillo, que facilite la comprensión de este a los copropietarios. En el ejercicio de estas funciones, el administrador podrá dar publicidad a las situaciones de morosidad de copropietarios y ocupantes del condominio, en conformidad a la forma que dispongan las normas de uso y administración del condominio.

En la contabilidad del condominio, el administrador deberá representar fidedignamente el estado de situación financiera, con actualizaciones mensuales, para lo cual deberá considerar a lo menos el desglose de los siguientes conceptos:

1. Recaudación mensual por concepto de gastos comunes ordinarios y extraordinarios.
2. Gastos comunes ordinarios: en este apartado deberán especificarse los gastos relativos a la administración, mantención, reparación y uso o consumo de servicios básicos colectivos.
3. Gastos comunes extraordinarios
4. Fondo común de reserva, indicando el total disponible y los gastos que mensualmente se hayan imputado al mismo.
5. Multas, intereses, pago por arriendo de espacios comunes y otros similares, devengadas en el período respectivo, y la recaudación de estos ítems en el mismo período.

En la contabilidad del condominio, el administrador deberá presentar el estado de las cuentas bancarias e inversiones debidamente conciliadas y otros instrumentos financieros vinculados a la administración del condominio. Adicionalmente deberá considerar expresamente el detalle de pago de cada una de las unidades respecto de los gastos y fondos referidos anteriormente. Asimismo, deberá considerar el pasivo del condominio, como cuentas de proveedores, remuneraciones, honorarios y obligaciones previsionales adeudadas del período, deudas con bancos y otras de similar naturaleza.

Cuando corresponda, el administrador también deberá considerar el detalle del estado financiero del fondo operacional inicial.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



Las subadministraciones, cuando corresponda, también deberán dar cumplimiento a las normas de contabilidad señaladas, respecto de los bienes y servicios comunes que corresponden exclusivamente al sector respectivo.

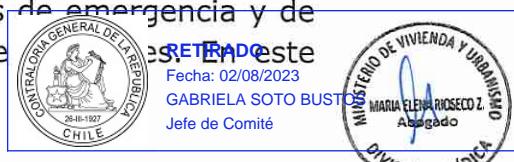
Artículo 26: De la denuncia ante infracciones de copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título: Será función del administrador pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen la Ley, el presente reglamento o el reglamento de copropiedad, respecto de aquellas infracciones que no estén sancionadas en este último y que requieren, por tanto, de la concurrencia necesaria al tribunal competente.

Artículo 27: Del acta del primer administrador: Una vez efectuada la recepción definitiva de la edificación, y antes de la ocupación del primer copropietario, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá designar al primer administrador, quien, dentro del plazo de 60 días corridos contados desde su nombramiento, deberá levantar un acta de las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes. Para dichos efectos identificará cada una de las tipologías de instalaciones de bienes comunes y señalará, a lo menos, la cantidad, ubicación, estado de conservación y funcionamiento de estas, debiendo identificarse especialmente en el acta, aquellas instalaciones de bienes comunes que presenten deterioro o mal funcionamiento, así como cualquier otra circunstancia relevante a juicio del administrador, tales como el estado de las garantías del fabricante asociadas a los artefactos o instalaciones cuando corresponda. En caso de que haya recepciones definitivas parciales, dicha constatación se deberá realizar una vez efectuada la primera de dichas recepciones.

Artículo 28: De los deberes de cuidado: El propietario primer vendedor, el primer administrador que este designe y los administradores que lo sucedan en el cargo, así como los subadministradores, tendrán la obligación de cuidar los bienes de dominio común, entendiéndose por tales aquellos necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio. El deber de cuidado consistirá en la correcta diligencia y atención a los bienes de dominio común del condominio.

El deber de cuidado incluye entre otras obligaciones, según corresponda a la naturaleza y tipo del condominio, la mantención de las redes internas de servicios básicos y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios, así como también la obligación de cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones. En cumplimiento de estas obligaciones, el administrador deberá actuar en conformidad a las siguientes exigencias, las que serán extensivas, cuando corresponda, a las demás personas mencionadas en el inciso anterior:

1. El administrador, para efectos de realizar una correcta proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación referidos en el artículo 22 de la Ley, deberá elaborar un programa de mantención de las redes internas de servicios básicos, y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios, aplicable para un período de



programa de mantenimiento, el administrador deberá realizar un diagnóstico del estado en que se encuentran las instalaciones de redes y sistemas referidos, debiendo distinguir aquellas partidas que requieren mantenimiento, de aquellas que requieren reparación. El programa deberá contener una planificación de las fechas o periodicidad en que se ejecutarán las acciones de mantenimiento, considerando la priorización de cada partida y una evaluación económica de los costos de su realización.

2. El administrador, con la periodicidad que establezca el programa de mantenimiento indicado en el numeral 1 de este artículo, deberá inspeccionar la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones con el objeto de asegurar que el condominio cuente permanentemente con la capacidad necesaria para que diversos operadores de telecomunicaciones puedan suministrar sus servicios en condiciones competitivas, para lo cual, el administrador deberá asegurar que la infraestructura destinada a tal objeto, no ha sido intervenida por terceros. En el caso que, por las condiciones del condominio o del ducto de telecomunicaciones, esta infraestructura no pueda ser inspeccionada personalmente por el administrador, este podrá contratar a profesionales capacitados para tal labor, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 20, N° 2 de la Ley.
3. Terminado el período de 12 meses para el cual se planificó el programa de mantenimiento, el administrador deberá rendir cuenta detallada al comité de administración, de todas las obras de mantenimiento y reparación, y de las acciones de inspección que se llevaron a cabo en dicho período. Lo anterior, deberá ser considerado en la rendición de cuentas referida en el N° 1, letra a) del cuadro contenido en el artículo 15 de la Ley.

Artículo 29: De la suspensión del suministro de servicios básicos: El administrador, con acuerdo del comité de administración, estará facultado para suspender el servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos copropietarios se encuentren morosos respecto del pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. En caso de que el condominio no dispusiere de sistemas propios de control para el paso de los servicios de electricidad y telecomunicaciones, el administrador deberá requerir por escrito a las empresas de suministro respectivas para que suspendan dicho servicio.

Con todo, el administrador no podrá suspender ni requerir la suspensión simultánea de más de uno de los servicios de calefacción, electricidad o telecomunicaciones.

En ningún caso, podrá suspenderse o requerirse la suspensión del servicio de electricidad a aquellas unidades en que residan personas electrodependientes en los términos señalados en la Ley General de Servicios Eléctricos. No obstante, el administrador, con acuerdo del comité de administración, podrá suspender o requerir la suspensión de los servicios de telecomunicaciones o calefacción de estas unidades.

Durante la vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional, las deudas devengadas



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTAMANTE
Jefe de Comité



por concepto de gastos comunes impagos, no facultarán al administrador para suspender o requerir la suspensión de los servicios domiciliarios.

En cualquiera de los casos antes mencionados, el administrador deberá notificar por escrito en soporte digital al correo electrónico indicado en el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes, o en su caso, en soporte papel, al copropietario o residente de la unidad con al menos 5 días corridos de anticipación a la fecha programada para realizar la suspensión del servicio, en caso de que el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de ellos. Por el contrario, si el administrador debe requerir la suspensión del servicio de electricidad o telecomunicaciones a las empresas de suministro respectivas, la notificación al copropietario o residente de la unidad se realizará de la misma forma, con al menos 5 días corridos de anticipación a la fecha del envío del requerimiento de suspensión a dichas empresas. En ambos casos, desde la referida notificación, el pago total, o parcial de la deuda que implique una morosidad inferior a la dispuesta en el inciso 1º del artículo 36 de la Ley, o la suscripción de un convenio de pago con el administrador en los términos del inciso 4º del artículo 6 de la Ley, evitará la suspensión del servicio de suministro de electricidad, calefacción o de telecomunicaciones programada.

En caso de que la suspensión del servicio se haya verificado, y se acredite por parte del copropietario o residente el pago total, o parcial de la deuda que implique una morosidad inferior a la dispuesta en el inciso 1º del artículo 36 de la Ley, o la suscripción del convenio de pago referido en el inciso precedente, el administrador, deberá a más tardar, dentro del día hábil siguiente reponer el servicio suspendido en caso de que el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de los servicios domiciliarios, o requerir a la empresa de suministro respectiva, la reposición del servicio suspendido dentro del mismo plazo.

Artículo 30: De la publicidad de la información sobre la rendición de cuentas del administrador: En cumplimiento de su obligación de 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 proporcionar con, al menos, 24 horas de antelación a que ellas se realicen, la documentación correspondiente, para lo cual la enviará mediante correo electrónico a los miembros del comité o copropietarios y arrendatarios que se encuentren inscritos en el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes, según corresponda. Si los copropietarios y arrendatarios no hubieren registrado correo electrónico en el mencionado registro, el envío se realizará dejando copia en formato papel en las respectivas unidades del condominio. Asimismo, el administrador deberá velar para que la información antes señalada esté permanente a disposición de los copropietarios y arrendatarios del condominio que así lo requieran, debiendo proporcionarla dentro del plazo máximo de 20 días corridos contado desde la fecha de realización de dicha solicitud.

Artículo 31: De las observaciones al balance de ingresos y egresos: Con motivo de la rendición de cuentas que deba realizar el administrador en las sesiones ordinarias que se celebrarán, a lo menos, una vez al año, el comité de administración someterá a votación de la asamblea en



ordinaria, la
RETIRO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



aprobación del balance presentado correspondiente al período posterior a la realización de la última asamblea ordinaria de copropietarios. En caso de observaciones por parte de los copropietarios, estas deberán quedar consignadas en el acta respectiva, debiendo el administrador responderlas en un plazo máximo de 15 días corridos mediante el envío de correo electrónico al comité de administración, junto con los antecedentes de respaldo. Recibida la respuesta o vencido el plazo para hacerlo, el comité de administración deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios en conformidad a lo señalado en el artículo 30 de este reglamento, y citar a una nueva sesión ordinaria, convocada para el solo efecto de votar la aprobación del balance, la que deberá celebrarse a más tardar dentro del plazo de 10 días corridos contados desde la recepción de la respuesta del administrador. Asimismo, la aprobación del balance en los términos señalados podrá realizarse mediante la respectiva consulta por escrito, conforme al inciso 2º del artículo 15 de la Ley.

Artículo 32: Del Libro de Novedades: Las respuestas del administrador o del comité de administración a las solicitudes verificadas en el libro de novedades, se responderán dentro del plazo máximo de 20 días corridos contados desde la fecha de realización de dicha solicitud, y se comunicarán mediante envío de un correo electrónico a la dirección registrada en el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes de cada condominio o en soporte papel mediante comunicación entregada en la unidad respectiva. Asimismo, será deber del administrador dar respuesta en los términos de este artículo, a todas aquellas solicitudes de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio que sea formuladas por correo electrónico y dirigidas a la casilla dispuesta por la administración para tales efectos, y que no sean incluidas en el Libro de Novedades.

Artículo 33: De las subadministraciones: El reglamento de copropiedad o la asamblea, en decisión adoptada en sesión extraordinaria de mayoría absoluta de copropietarios, conforme al cuadro del artículo 15 de la Ley, podrán establecer subadministraciones dentro de un mismo condominio, las cuales tendrán por único objeto velar por el adecuado uso, administración y mantenimiento de los bienes y servicios comunes que le corresponden exclusivamente al sector, pudiendo decidir y efectuar acciones directas para ello, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto. Sin perjuicio de lo anterior, el reglamento de copropiedad o, en su defecto, el acta de constitución de la subadministración, deberá especificar las funciones y materias que podrán ser asumidas por cada sector, con el objeto de resguardar que las decisiones o medidas que estos adopten no afecten a la copropiedad en su conjunto.

En el desempeño de su labor, el subadministrador, en lo que corresponda, deberá cumplir con los requisitos y obligaciones dispuestos para los administradores, establecidos en la Ley, en el presente reglamento, y en el reglamento del Registro de Administradores que se dicte para tales efectos.

Artículo 34: De la obligatoriedad de tener subadministraciones: Sin perjuicio de lo señalado en el artículo anterior, en el caso de los condominios que cuenten con más de 200 unidades con destino habitacional, deberán constituirse subadministraciones que no excedan de dicha cantidad, correspondientes a las edificaciones colectivas o sectores

que puede
RETIRO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



dividirse el condominio, conforme a lo establecido en la letra D del artículo 1 y en el artículo 38 de la Ley.

Artículo 35: De los bienes comunes diferenciados y sus estándares mínimos de establecimiento: En el caso de aquellos condominios que están conformados únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, sin perjuicio de lo que se regule en el respectivo reglamento de copropiedad, no será exigible la obligación de constituir subadministraciones referida en el artículo 34 de este reglamento. En estos casos, deberá contemplarse obligatoriamente la existencia de bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, tales como accesos al espacio público, recepciones o conserjerías, jardines o patios, y ascensores que sirvan a determinados pisos o unidades u otras instalaciones similares.

Para el establecimiento y uso de los bienes comunes diferenciados deberá considerarse la naturaleza y necesidades particulares de la realidad del condominio. Esta definición no podrá implicar discriminaciones arbitrarias a ninguna persona o grupo de personas, privilegiándose especialmente aquellas circunstancias objetivas como edad, movilidad reducida u otros.

En aplicación de lo anterior, el comité de administración, mediante las normas de uso y administración, o en su defecto, el administrador, establecerá reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los bienes comunes y sus categorías, usos prioritarios o exclusivos de ellos, días y rangos horarios de uso y restricción, destinación específica, y otras distinciones que resulten adecuadas al condominio. El establecimiento de los bienes comunes diferenciados y sus modalidades de uso no podrá ser regulado con carácter de definitivo, debiendo decidirse su continuidad o modificación anualmente en la asamblea ordinaria de copropietarios y en función del número de unidades y la cantidad y circunstancia de ocupantes con que cuente el condominio.

Artículo 36: De los subcomités de administración: La asamblea de copropietarios del condominio podrá acordar que cada sector tenga, adicionalmente, su propio subcomité. En este caso, el subcomité de administración del sector deberá respetar las instrucciones que les imparte el comité de administración del condominio, respecto de los bienes y servicios comunes de la copropiedad en su conjunto; así como las instrucciones que les imparte la asamblea de copropietarios del respectivo sector, respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes que estén bajo su competencia.

Para la designación, composición, duración, reelección de sus miembros y la presidencia del subcomité, serán aplicables, en lo que corresponda, las disposiciones del artículo 17 de la Ley.

Artículo 37: Del deber de facilitar las funciones del Instituto Nacional de Estadísticas: Los órganos de la administración del condominio deberán permitir y facilitar el ingreso a este de funcionarios, delegados o comisionados que, en representación del Instituto Nacional de Estadísticas, requieran informaciones de carácter estadístico en el cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 20 de la Ley N°17.374.



TÍTULO IV

De la seguridad del condominio

Artículo 38: Del plan de emergencia: Todo condominio deberá tener un plan de emergencia ante siniestros o emergencias, tales como incendios, terremotos, tsunamis u otros eventos que puedan dañar a las personas, a las unidades y/o a los bienes de dominio común del condominio. El plan de emergencia deberá incluir las acciones a tomar antes, durante y después del siniestro o emergencia, con especial énfasis en la alerta temprana y los procedimientos de evacuación ante incendios.

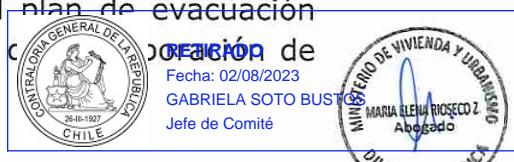
El primer plan de emergencia será realizado por un ingeniero en prevención de riesgos y suscrito por el mismo en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del condominio. Asimismo, sus actualizaciones deberán ser realizadas por un ingeniero en prevención de riesgos y suscritas por dicho profesional, además del presidente del comité de administración y del administrador del condominio.

Tratándose de inmuebles acogidos al régimen de copropiedad de forma previa a la entrada en vigencia de la ley N°21.442 y que no hayan contado con un plan de emergencia, este deberá ser realizado por un ingeniero en prevención de riesgos y suscrito por dicho profesional, además del presidente del comité de administración.

Artículo 39: Del plan de evacuación: El plan de evacuación deberá ser actualizado al menos una vez al año considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispano parlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir las acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias. Correspondrá al comité de administración y al administrador proveer las capacitaciones al personal del condominio respecto de las acciones, medidas o procedimientos considerados en el plan de evacuación. Les corresponderá asimismo coordinar con los residentes u ocupantes del condominio las capacitaciones necesarias para efectuar los simulacros o ejercicios de evacuación, según lo determinado en el respectivo plan.

El respectivo reglamento de copropiedad podrá distinguir entre grupos etarios, idiomas, y situaciones de discapacidad o movilidad reducida, entre otras circunstancias, en conformidad a la realidad de los residentes, disponiendo la existencia de porcentajes mínimos u otras formas de medición, que hagan exigible la consideración expresa de estos grupos de personas en el plan de evacuación del condominio. Las distinciones que se dispongan no podrán ser arbitrarias ni constituir un menoscabo moral para las personas o grupo de personas identificadas en estas categorías.

Sin perjuicio de lo señalado, el comité de administración y el administrador, de consuno, podrán emitir un informe fundado en el que acreditarán y dejarán constancia de que las circunstancias consideradas en el plan de evacuación vigente han permanecido invariables desde el momento de la elaboración de



este último. En tal caso, para dar cumplimiento a la obligación de actualización anual del referido plan, señalada en el inciso 1º de este artículo, el presidente del comité de administración y el administrador, deberán volver a suscribir el plan de evacuación, indicando la nueva fecha de actualización, e incorporando, al final de este, el informe antes señalado, entendiéndose que pasará a formar parte del mismo instrumento.

El informe antes referido, deberá ser entregado a las autoridades respectivas conforme al inciso séptimo del artículo 40 de la Ley.

Artículo 40: De la entrega del plan de emergencia a Carabineros de Chile y al Cuerpo de Bomberos: El primer plan de emergencia, incluyendo al plan de evacuación, deberá ser entregado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio en formato material y digital a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos correspondientes a la comuna donde se emplaza el condominio, antes de presentar a la dirección de obras municipales respectiva la solicitud de recepción definitiva de las obras de edificación o para acoger el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, cuando las edificaciones de este ya cuenten con recepción definitiva.

Asimismo, las actualizaciones a los referidos planes deberán ser entregadas a estas instituciones por el administrador en formato material y digital, dentro del plazo de 15 días corridos contados desde que esta se encuentre suscrita por el presidente del comité de administración y por el administrador.

El administrador deberá requerir a Carabineros de Chile y al Cuerpo de Bomberos, un documento donde quede constancia de la entrega del plan de emergencia, extendido por dichas instituciones en forma gratuita, en cumplimiento del artículo 40 de la Ley, el cual deberá ser informado a los copropietarios mediante su exposición en un lugar visible del condominio.

Artículo 41: Del ingreso forzoso a las unidades: Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos o imprevistos, para cuya reparación urgente e inmediata fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzadamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta detallada de la diligencia, la cual deberá dejar constancia de, al menos, los siguientes aspectos:

1. Hecho que comprometió la seguridad o conservación del condominio y que motivó el ingreso forzado a la unidad, indicando la fecha y hora del evento.
2. Reparaciones o trabajos de emergencia que debieron realizarse al interior de la unidad y especificar, la duración de la intervención y si se requirió el ingreso de personas ajenas al condominio, como electricistas, cerrajeros u otros.
3. Individualización y firma del administrador y del copropietario que asistieron a la diligencia.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



Una vez firmada el acta por el administrador y el copropietario responsable, esta deberá ser remitida por correo electrónico a todos los miembros del comité de administración, para que sea incorporada en el libro de actas, y al copropietario de la unidad. En todo caso, se dejará copia del acta al interior de la unidad, en caso de que las circunstancias posteriores al siniestro lo permitan.

Artículo 42: Del seguro colectivo contra incendio: Los condominios que contemplen el destino habitacional en alguna de sus unidades deberán contratar y mantener vigente un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufren todos los bienes e instalaciones comunes y que otorgue opciones de contratación individual a los copropietarios para cubrir los daños que sufren sus unidades, especialmente cuando estas formen parte de una edificación continua, pareada o colectiva.

Asimismo, esta obligación será también exigible respecto de aquellos condominios que no contemplen unidades con destino habitacional, salvo que el reglamento de copropiedad del condominio establezca lo contrario.

Aquellos copropietarios que decidan optar por la contratación individual para asegurar su unidad, como en el caso de una póliza contratada con ocasión de una operación hipotecaria, podrán renunciar a la cobertura que el seguro colectivo del condominio contempla para la protección de las unidades y eximirse del pago de dicha prima, acreditando ante el administrador que la respectiva unidad se encuentra asegurada contra el riesgo de incendio mediante una póliza vigente. En este caso, el administrador estará facultado para requerir a los copropietarios la entrega de un certificado emitido por la aseguradora respectiva, en el que consten las características principales de la póliza contratada y su vigencia. Alternativamente, el copropietario podrá acreditar dicha exigencia, entregando copia de la póliza y del último comprobante de pago de la prima. Estos copropietarios, deberán de igual manera, pagar la prima del seguro contratado por el condominio para la cobertura de los daños que sufren los bienes e instalaciones comunes, en la proporción que le corresponda a su unidad.

Respecto al pago de la prima del seguro colectivo contratado por el condominio, esta deberá pagarse por todos los copropietarios, de manera obligatoria e irrenunciable, de manera conjunta con los gastos comunes, considerando la contratación individual del seguro en caso de existir.

En los avisos de cobro de gastos comunes deberá incluirse el valor de las primas que le corresponda pagar a cada unidad, aplicándose a su respecto las mismas normas que rigen el cobro de las demás obligaciones económicas del condominio.

Artículo 43: De la contratación del seguro colectivo contra incendio: El seguro colectivo contra incendios del condominio deberá ser contratado inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del mismo y la póliza del referido seguro formará parte del archivo de documentos referido en el artículo 9 de la Ley.

La asamblea de copropietarios podrá incluir en la póliza otras coberturas complementarias para la protección de los referidos bienes comunes y/o sus unidades, tales como sismo o salida de mar.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTAMANTE
Jefe de Comité



Corresponderá al administrador resguardar que el condominio se encuentre permanentemente asegurado, al menos, contra el riesgo de incendio, renovando el contrato de seguro antes de los respectivos vencimientos de la póliza, en caso de que corresponda, y velando por que todas las unidades mantengan cobertura permanente contra riesgo de incendio, sea mediante la póliza base de seguro colectivo contra incendio u opción de contratación de seguros individuales. Para el debido cumplimiento de esta obligación, el administrador podrá requerir a los copropietarios periódicamente, y a lo más cada 12 meses, el envío de información actualizada la que deberá ser solicitada y entregada de manera oportuna mediante el envío de correos electrónicos a través de las casillas señaladas en el Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Ocupantes o mediante otro tipo de comunicaciones realizadas por la vía más expedita posible.

Artículo 44: Quórum para la contratación, renovación y término de las pólizas de seguros colectivos contra incendio: En caso de la renovación o contratación de un nuevo seguro colectivo, siempre que no implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente, producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, el administrador requerirá previamente acuerdo del comité de administración y de la asamblea ordinaria en los términos señalados en el cuadro del artículo 15, N° 1, letra e) de la Ley.

Por otro lado, en caso de que se contrate un nuevo seguro que implique modificar los riesgos cubiertos por la póliza vigente, eliminando o incorporando coberturas complementarias, el administrador requerirá previamente acuerdo del comité de administración y de la asamblea extraordinaria de mayoría reforzada en los términos del cuadro señalado en el artículo 15, N° 3, letra k) de la Ley.

Si el comité de administración acuerda no renovar el seguro existente, la contratación de una nueva póliza requerirá el acuerdo previo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el N° 1 del cuadro contenido en el artículo 15 de la Ley, los que también serán aplicables en caso de que se proponga a la asamblea el término anticipado del seguro existente.

Artículo 45: Del seguro colectivo contra incendios en los condominios de viviendas sociales: Las disposiciones precedentes relacionadas a la obligación de contratación de un seguro colectivo contra incendio, que cubra los daños que sufren las unidades y los bienes e instalaciones comunes, serán en lo que corresponda, plenamente aplicables a los condominios de viviendas sociales.

Estos condominios y las unidades que los conforman podrán postular y acceder, de manera preferente, a los recursos públicos referidos en el artículo 68 de la Ley, con el objeto de solventar el pago de las primas de seguros de incendio y adicionales para cubrir riesgos catastróficos de la naturaleza, tales como terremotos, inundaciones, incendios a causa de terremotos u otros del mismo tipo. Asimismo, podrán postular y acceder a dicho financiamiento para el pago de reparaciones o reconstrucciones derivadas de la ocurrencia de un incendio u otra catástrofe.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTAMANTE
Jefe de Comité



Adicionalmente, en casos debidamente justificados, tales como atención especial de personas con discapacidad, adultos mayores u otros similares, la asamblea de copropietarios reunidos en sesión extraordinaria de mayoría reforzada, podrá acordar la exención para ciertas unidades del deber de pago de la póliza de seguro contra incendio correspondiente a los bienes e instalaciones comunes y/o unidades según corresponda, así como disminuir a ciertas unidades la proporción al deber de contribución que les corresponde en el pago de dicha póliza. Para cumplir con la obligación de pago de las referidas pólizas, en los casos señalados, se deberá aumentar proporcionalmente a su participación en los derechos de los bienes e instalaciones comunes del condominio, la cuota con que el copropietario de cada unidad no beneficiada debe contribuir al pago de las obligaciones económicas, en aquella parte referida a la póliza base del seguro respectivo. Estos acuerdos se considerarán como una forma especial de aprovechamiento de los bienes de dominio común y solo podrán ser adoptados en asamblea extraordinaria de mayoría reforzada.

TÍTULO V

De la constitución de la copropiedad inmobiliaria


Artículo 46: De la constitución de la copropiedad inmobiliaria: Para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria se deberán presentar a las direcciones de obras municipales respectivas los siguientes antecedentes esenciales sin perjuicio de los otros que se soliciten en conformidad a lo dispuesto en el inciso 2º de este artículo:

1. Solicitud para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.
2. Copia autorizada de la escritura pública donde conste el primer reglamento de copropiedad dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, y el respectivo certificado de inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.
3. Planos de la copropiedad a que se refiere el artículo 49 de la Ley.

Una vez verificado por el director de obras municipales que el condominio cumple con las normas exigidas por la Ley y este reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, por los instrumentos de planificación territorial correspondientes y las normas que regulan el área de emplazamiento del condominio, procederá a otorgar el certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, aprobando en el mismo acto los planos del condominio.

El propietario del condominio, una vez otorgado el certificado referido en el inciso anterior, y aprobados los planos por parte del director de obras municipales, solicitará al Conservador de Bienes Raíces correspondiente el archivo de estos documentos en la sección especial del Registro de Propiedad y la subinscripción pertinente en el reglamento de copropiedad inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes respectivo.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSQUEDA Z.
Jefe de Comité



Artículo 47: De la enajenación de las unidades enajenables y sitios urbanizados: La enajenación de las unidades o sitios del condominio solo podrá efectuarse una vez recepcionadas por la dirección de obras municipales las obras de edificación y/o de urbanización de estas. No obstante, el propietario del condominio podrá suscribir contratos de promesas de compraventa, reservas o cualquier otro acto jurídico que implique la entrega de una determinada cantidad de dinero para la adquisición del dominio, aun cuando no cuente con la recepción definitiva de las obras, para lo cual se deberá dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 138 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Artículo 48: Del término de la copropiedad inmobiliaria. La resolución del director de obras municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria será irrevocable por decisión unilateral de esa autoridad.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la asamblea podrá solicitar al director de obras municipales que proceda a modificar o dejar sin efecto dicha declaración, previo acuerdo de los copropietarios adoptado en asamblea extraordinaria de mayoría reforzada, debiendo, en todo caso, cumplirse con las normas vigentes sobre urbanismo y construcciones para la gestión ulterior respectiva y recabarse, previo a la solicitud ante la dirección de obras, la autorización de los acreedores hipotecarios o de los titulares de otros derechos reales, si los hubiere. Si se deja sin efecto la resolución del director de obras municipales que declare acogido un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, la comunidad que se forme entre los copropietarios se regirá por las normas del derecho común.

La solicitud para modificar o dejar sin efecto el régimen de copropiedad inmobiliaria, se acompañará de los antecedentes y documentos que para dicho efecto se señalan en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El director de obras municipales verificará que los documentos y antecedentes presentados corresponden a la solicitud y que se da cumplimiento a los requisitos que le son aplicables, y dictará la resolución que modifica o deja sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.

La resolución referida en el inciso anterior deberá archivarse en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Asimismo, deberán realizarse las subinscripciones correspondientes en la inscripción del reglamento de copropiedad que consta en el Registro de Hipotecas y Gravámenes, así como en las inscripciones de dominio de cada una de las unidades enajenables del condominio y en la inscripción de dominio del predio sobre el cual se constituyó la copropiedad, que constan en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente.



TÍTULO VI

De los estacionamientos y de las asignaciones en uso y goce exclusivo

Artículo 49: De los estacionamientos: En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas, requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo.

Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 de la Ley, y solo podrán enajenarse o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.

Los estacionamientos de visitas tendrán el carácter de bienes comunes del condominio, sin perjuicio de su asignación a sectores determinados, conforme establezca el respectivo reglamento de copropiedad, no pudiendo ser enajenados ni asignados en uso y goce exclusivo.

Por su parte, los estacionamientos para personas con discapacidad tendrán el carácter de bienes comunes del condominio y no podrán ser enajenados. Estos solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios de las unidades del condominio, que así lo requieran, cuando estos correspondan a personas con discapacidad, en conformidad a lo señalado en el artículo siguiente.

Artículo 50: De la asignación de estacionamientos en uso y goce exclusivo: El reglamento de copropiedad o la asamblea de copropietarios, podrán regular la forma de aprovechamiento de los bienes de dominio común y acordar la constitución de los derechos de uso y goce exclusivo sobre los estacionamientos vehiculares para personas con discapacidad, los que solo podrán ser asignados a copropietarios, ocupantes o arrendatarios del condominio que correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellos con movilidad reducida, y que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición conforme a la ley N° 20.422.

Asimismo, el reglamento de copropiedad podrá señalar la forma en que se asignarán estos estacionamientos temporalmente a cualquier copropietario, ya sea a título gratuito u oneroso, en tanto no sean requeridos por las personas señaladas en el inciso anterior. Esta asignación temporal finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida.

Para estos efectos, la solicitud de asignación por parte de las personas indicadas en el inciso primero de este artículo deberá ser dirigida por escrito al administrador del condominio, en formato digital o material, acompañando los antecedentes que acrediten la situación de discapacidad o movilidad reducida. De esta solicitud, el administrador deberá levantar un acta, indicando el número de estacionamiento asignado y su ubicación dentro del condominio, la individualización del requirente y la fecha desde la cual se asigna. Esta acta se incorporará en el libro de actas referido en el artículo 15 de la decisión

RETRASADO

Fecha: 02/08/2023

GABRIELA SOTO BUSTOS

Jefe de Comité



que contiene deberá ser ratificada por la asamblea de copropietarios, mediante sesión extraordinaria de mayoría reforzada que será convocada para estos efectos por el comité de administración o la consulta por escrito que la reemplace.

En caso de que el estacionamiento requerido se haya asignado a otro copropietario en los términos del inciso segundo de este artículo, el administrador deberá notificar por escrito al actual asignatario del estacionamiento, dentro del plazo de 2 días hábiles contados desde la solicitud, quien estará impedido de seguir utilizándolo a partir del día hábil siguiente de la notificación, cesando ese mismo día su deber de pago, en caso en que se hubiere pactado una asignación onerosa.

La asignación de estacionamientos en los términos señalados, así como toda otra asignación en uso y goce exclusivo, que no conste en el reglamento de copropiedad y que recaiga en terrenos y bienes comunes, deberá otorgarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces, debiendo mantenerse copia de todas ellas en la administración.

TÍTULO VII

De los condominios de viviendas de interés público



Artículo 51: De las viviendas económicas como condominios sociales:

Para efectos de lo dispuesto en el artículo 66 N° 2 de la Ley, se entenderá que los condominios de viviendas sociales son constituidos mayoritariamente por las viviendas económicas señaladas en dicha disposición, cuando estas representen una proporción superior al 50% de las viviendas del condominio.

Artículo 52: Del administrador provisional: Los gobiernos regionales, las municipalidades y los servicios de vivienda y urbanización respectivos podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, a una persona que actuará provisionalmente como tal, con las mismas facultades y obligaciones que aquél, quien durará en sus funciones el plazo máximo de un año, al término del cual, deberá designarse un administrador definitivo por la asamblea.

Para las referidas designaciones, los servicios señalados en el inciso anterior responderán la solicitud o requerirán la aceptación de los copropietarios del condominio de viviendas sociales reunidos en asamblea ordinaria, según procediere, y materializarán dicho nombramiento mediante el cumplimiento de las formalidades que correspondan a las competencias de cada uno de estos servicios.

Asimismo, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria, y aduciendo causa justificada, la asamblea podrá solicitar por una sola vez, la sustitución del administrador provisional.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



Artículo 53: Del cobro de los gastos comunes y convenios con empresas de servicios básicos: Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del consumo o reparación de estas instalaciones en los bienes comunes del condominio. Para estos efectos, será deber del administrador, o del propietario primer vendedor en su caso, comunicar a las referidas empresas la proporción que le corresponda a cada unidad en los gastos comunes, según se haya regulado en el reglamento de copropiedad, a más tardar dentro del período de cobro inmediatamente posterior a la correspondiente inscripción de dicho reglamento en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces. Asimismo, en caso de que la proporción que le corresponda a cada unidad en los gastos comunes sea modificada, la comunicación referida se efectuará en los mismos términos.

Para el cobro de los gastos comunes, los condominios de viviendas sociales podrán celebrar convenios con la municipalidad o con cualquiera de las empresas referidas en el inciso anterior. En estos convenios, actuará como representante de la comunidad el administrador, debiendo para ello, contar previamente con el acuerdo del comité de administración.

Artículo 54: Del fondo común de reserva de las viviendas sociales: Para efectos de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley, los condominios de viviendas sociales deberán considerar la creación de un fondo común de reserva que se formará e incrementará con el porcentaje de recargo sobre los gastos comunes que establezca el reglamento de copropiedad o el que fije la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, porcentaje que no podrá ser inferior a un 5% del gasto común mensual; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivos sobre los bienes de dominio común.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de la existencia y funcionamiento de programas de autofinanciamiento en el condominio, tales como arrendamiento de bienes comunes para la instalación de publicidad, antenas, unidades de dominio común con destino comercial, áreas comunes para arrendamiento de estacionamientos u otros, o de acceso a financiamiento público periódico, en atención a lo señalado en el artículo 68 de la Ley, que sean destinados total o parcialmente al Fondo Común de Reserva, la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria de mayoría absoluta, podrá acordar la modificación del reglamento de copropiedad con el objeto de establecer la exención a algunas o todas las unidades del porcentaje de recargo señalado en el inciso primero de este artículo, especialmente cuando, conforme a la naturaleza del condominio, no exista personal contratado, o cuando debido a la antigüedad del condominio, no se contemple por parte de los copropietarios la necesidad de incrementar sustancialmente el fondo común de reserva. El establecimiento de estas excepciones reguladas en el reglamento de copropiedad no será definitivo, sino que obedecerá a las condiciones actuales o futuras del condominio, debiendo considerar, entre otras materias, la cantidad y tipo de bienes comunes que a futuro puedan generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes e imprevistos.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



Artículo 55: De los estacionamientos para vehículos en los condominios de viviendas sociales. Los condominios de viviendas sociales deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda. Excepcionalmente, y previa solicitud fundada por parte del propietario del condominio, el Director de Obras Municipales podrá aprobar una dotación de estacionamientos inferior a la antes señalada. Para este efecto, esta solicitud podrá fundamentarse en alguno de los siguientes supuestos:

1. Tamaño acotado del condominio. Para estos efectos se entenderá como tamaño acotado, los condominios que cuenten con 50 o menos unidades.
2. Características topográficas del terreno como pendientes superiores a un 8% que impliquen la reducción del terreno útil para cumplir con la norma de estacionamientos.
3. Proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales.
4. Proyectos que se encuentren ubicados a menos de 500 metros de ejes estructurantes del sistema de transporte público mayor, correspondientes a vías que concentren una oferta significativa de transporte público, atendiendo a criterios como la cantidad de servicios en operación, la existencia de líneas de metro, trenes, tranvías o similares, la existencia de infraestructura especializada o prioridad de circulación para el transporte público, mediante buses, tales como vías segregadas, pistas solo bus o vías exclusivas, u otras condiciones relacionadas con el sistema de transporte público mayor.

Con todo, en caso alguno podrá autorizarse que la dotación de estacionamientos de un condominio de viviendas sociales sea inferior a un estacionamiento para automóvil, por cada dos unidades destinadas a vivienda.



Artículo 56: De los estacionamientos para bicicletas en los condominios de viviendas sociales. En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para automóviles y bicicletas dispuesta por las normas vigentes y el plan regulador respectivo, en conformidad a las exigencias que se establecen en el artículo 2.4.1. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

No obstante, en los proyectos de condominios de viviendas sociales, deberá destinarse espacio para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto. Con todo, esta exigencia deberá siempre cumplirse en el mismo predio en que se emplaza el condominio que genera la obligación, no pudiendo, por tanto, emplazarse estos en otros predios que consulten estacionamientos para bicicletas ni en el espacio público.

Artículo 57: De la subdivisión de un condominio de viviendas sociales: El 10% de los copropietarios de condominios de viviendas sociales podrá solicitar a la dirección de obras municipales que elabore una propuesta de subdivisión, la que, junto a su plano, deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio. Para los efectos de acreditar la identidad de los copropietarios que suscriben la solicitud referida, serán aplicables las reglas del artículo 20 del presente reglamento, relativas a la consulta. Asimismo, la dirección de obras municipales, por propia iniciativa, podrá



RETRACCIÓN
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



de subdivisión de condominios de viviendas sociales, para facilitar una mejor administración, propuesta que también deberá ser aprobada por el 66% de los derechos del condominio.

Artículo 58: De las normas aplicables a la subdivisión de condominios de viviendas sociales: A las edificaciones y a la división del suelo que se originen con motivo de la subdivisión de un condominio de viviendas sociales, no les serán aplicables las normas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza y en los respectivos instrumentos de planificación territorial. No obstante, a cada uno de los condominios resultantes de la subdivisión les serán aplicables las normas urbanísticas correspondientes.

TÍTULO VIII

De la resolución de conflictos

Artículo 59: De la competencia para la resolución de conflictos: Los conflictos que surjan con motivo de la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria, podrán ser conocidos y resueltos por los juzgados de policía local, jueces árbitros, municipalidades y las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo, conforme a lo dispuesto en los Títulos VIII y XIV de la Ley y a lo señalado en el presente reglamento.

Artículo 60: De la competencia de los juzgados de policía local: Los juzgados de policía local correspondientes conocerán las contiendas relativas a la administración o funcionamiento del condominio que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria y que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y la asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, conforme a lo señalado en el artículo 44 de la Ley.

Artículo 61: De la competencia de los jueces árbitros: Sin perjuicio de la competencia general de los juzgados de policía local señalada en el artículo precedente, estas mismas contiendas podrán someterse a la resolución de un juez árbitro de derecho, arbitrador o mixto, en los términos del artículo 46 de la Ley.

Artículo 62: De la competencia de las municipalidades: Los conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el comité de administración o el administrador, que previamente no hayan podido solucionarse en las asambleas respectivas, podrán ser atendidos extrajudicialmente por la municipalidad correspondiente al domicilio del condominio. Para efectos de lo anterior, esta citará a reuniones a las partes en conflicto y propondrá las vías de solución que resulten más adecuadas a la naturaleza del condominio y a la realidad de los copropietarios, privilegiando el interés general de la comunidad, levantando acta de los acuerdos adoptados o indicando que las partes no lograron un acuerdo en las mat

jetidas a su

RETIRO

Fecha: 02/08/2023

GABRIELA SOTO BUSTOS

Jefe de Comité



conocimiento. La municipalidad podrá intervenir en los conflictos señalados, previa solicitud por escrito del interesado, debiendo acompañar el acta de la asamblea en la que consta el conflicto y la imposibilidad de adopción de acuerdos para su solución, en conformidad a lo señalado en el artículo 47 de la Ley.

En el caso de que los conflictos antes señalados surjan en los condominios de viviendas de interés público, y cuando se haya solicitado su intervención por parte del interesado en los términos del inciso precedente, la municipalidad estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, y proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios, pudiendo celebrar convenios con instituciones públicas o privadas, en conformidad a lo señalado en los artículos 47 y 76 de la Ley.

En todo caso, la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido al juez de policía local o a un juez árbitro.

Artículo 63: De la competencia de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo: Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 44, 46 y 47 de la Ley, las reclamaciones por infracciones a las normas que regulan la administración del condominio por parte de los administradores o subadministradores, sean personas naturales o jurídicas según corresponda, especialmente las contempladas en el artículo 20 de la Ley, podrán ser conocidas y resueltas por las respectivas secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo.

Para estos efectos, será el comité de administración, o los copropietarios y arrendatarios que representen al menos el 15% de los derechos en el condominio, quienes podrán interponer la referida reclamación.

En el caso que la reclamación sea interpuesta por arrendatarios, estos solo podrán concurrir a la acción siempre que el propietario de la unidad arrendada, no participe de ella en su calidad de tal.

Interpuesta una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo respectiva, no podrá el mismo reclamante deducir igual pretensión en contra del administrador o subadministrador ante el juzgado de policía local, el juez árbitro o ante la respectiva municipalidad.

Asimismo, recibida la reclamación, el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo respectivo podrá, en atención al contenido de la misma, desestimarla por improcedente, solicitar mayores antecedentes u ordenar el inicio de un procedimiento sancionatorio. Para efectos de lo señalado en el presente inciso, el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo respectivo desestimará de plano las reclamaciones interpuestas que hayan sido conocidas y resueltas por sí mismo o en conformidad a los artículos 44, 46 y 47 de la Ley.

Cuando en conformidad a lo señalado la reclamación se considere procedente, el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo ordenará la sustanciación de un procedimiento sancionatorio, que se iniciará mediante la dictación de una resolución por parte de dicha autoridad, en la que deberán constar los cargos formulados en contra del presunto infractor. Esta resolución se deberá notificar mediante el envío de un correo electrónico a la carta



RETRIBUTO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



certificada, a la casilla electrónica o al domicilio, respectivamente, que se encuentren registrados en la plataforma del Registro Nacional de Administradores de Condominios, adjuntando en ambos casos, los antecedentes en que se funda la reclamación.

El resto del procedimiento se sustanciará en conformidad a lo dispuesto en los artículos 91 y siguientes de la Ley.

Artículo 64: De los recursos: En contra de la resolución del secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo que resuelve la reclamación interpuesta en contra del administrador o subadministrador, en los términos del artículo 87 y 88 de la Ley, procederá el recurso de reposición que se deberá interponer dentro del plazo de 5 días hábiles ante el mismo órgano que dictó el acto que se impugna; en subsidio podrá interponerse el recurso jerárquico para ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo. No obstante, procederá también la interposición del recurso jerárquico dentro de los 5 días hábiles siguientes a la resolución del secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo, en caso de que no se hubiere interpuesto el recurso reposición.

Las resoluciones que dicten los juzgados de policía local en las contiendas a que alude el artículo 44 de la Ley, serán apelables, aplicándose a dicho recurso las normas contempladas en el Título III de la ley N° 18.287 que Establece procedimiento ante los Juzgados de Policía Local.

En contra de la sentencia arbitral, cuando las contiendas a que se refiere el artículo 44 de la Ley sean sometidas a la resolución de un juez árbitro, se podrán interponer los recursos de apelación y casación en la forma, de acuerdo a lo previsto en el artículo 239 del Código Orgánico de Tribunales.

Artículo 65: De la supervigilancia de las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo y de las reclamaciones en contra de las direcciones de obras municipales en segunda instancia: Las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo ejercerán la supervigilancia de las normas legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre copropiedad inmobiliaria.

Asimismo, conocerán también de las reclamaciones efectuadas contra las direcciones de obras municipales relacionadas con el certificado que declare un condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, la modificación de tal certificado, el cambio de destino de unidades o la ejecución de obras en un condominio.

En contra de la decisión de la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo, no podrá interponerse el recurso jerárquico señalado en el artículo 94 de la Ley. En caso de interponerse este recurso, deberá ser desestimado de plano por la respectiva autoridad.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



TÍTULO IX

De la Secretaría Ejecutiva de Condominios

Artículo 66: De la Secretaría Ejecutiva de Condominios: Órgano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, dependiente directamente del Ministro, encargado de impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de la Ley y este reglamento mediante circulares y realizar las demás funciones señaladas en el mismo.

Artículo 67: De las responsabilidades y facultades de la Secretaría Ejecutiva de Condominios: La Secretaría Ejecutiva de Condominios, estará encargada de las siguientes materias:

1. Impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de la Ley y del presente reglamento, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional.
2. Proponer e implementar la política habitacional y los programas presupuestarios relacionados con la mantención y mejoramiento de condominios de viviendas sociales o condominios de viviendas de interés público que evidencien grave deterioro.
3. Dirigir y mantener actualizado el registro referido en el artículo 82 de la Ley, denominado Registro Nacional de Administradores de Condominios, de conformidad a lo que se establezca en el reglamento de dicho registro.
4. Dirigir y mantener actualizado el Registro de Condominios que incluyan unidades con destino habitacional regulado por el artículo 98 de la Ley y dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 68 del presente reglamento.
5. Incorporar en el registro respectivo a todos aquellos condominios que incluyan unidades con destino habitacional existentes al día 13 de abril de 2022 y velar por el cumplimiento del plazo de 2 años para dicha incorporación, contado desde la referida fecha, según dispone el artículo 10 transitorio de la Ley.
6. Ejercer labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras divisiones o unidades ministeriales en la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria, siempre que no se trate de materias radicadas en otros órganos de la administración del Estado.
7. Requerir información actualizada a los administradores o subadministradores, en ejercicio de sus funciones, especialmente en aquellas materias señaladas en el artículo 20 N° 11 de la Ley.

TÍTULO X

De las disposiciones generales

Artículo 68: Del Registro de Condominios. La Secretaría Ejecutiva de Condominios, a partir de la información que le remitan las direcciones de obras municipales, deberá incorporar en un registro

y digital,
RETIRO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



denominado Registro de Condominios, a todos los condominios que incluyan unidades con destino habitacional del país, debiendo dirigirlo y actualizarlo para la debida identificación de estos.

La Secretaría Ejecutiva de Condominios deberá realizar las acciones necesarias para mantener un funcionamiento continuo y adecuado de la plataforma digital en que se mantendrá el Registro de Condominios, e impartir las instrucciones necesarias para la fluida comunicación y envío de información desde las direcciones de obras municipales del país.

En el registro se consignará a lo menos la siguiente información:

1. La identificación y ubicación del condominio, precisando el número total de viviendas y especificando, cuando corresponda, si se trata de un condominio de viviendas sociales o de viviendas de interés público, en los términos referidos en los artículos 65 y siguientes de la Ley.
2. La especificación de la carpeta física o expediente digital del condominio, referida en el artículo 48 de la Ley.
3. La especificación de la escritura pública en que consta el reglamento de copropiedad y de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Artículo 69: De la asamblea anual de residentes: En aquellos condominios en que el porcentaje de derechos enajenados sea inferior al 33%, el propietario mayoritario de derechos en el condominio, o el administrador en su caso, convocará anualmente a una asamblea de residentes, con el objeto de informar sobre el funcionamiento y administración del condominio, reportar las actualizaciones al plan de emergencia, programar los simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos y tratar cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los residentes. En este caso, no será exigible la celebración anual de las asambleas ordinarias en los términos dispuestos en el artículo 14 de la Ley.

En aquellos condominios en que el porcentaje de derechos enajenados sea igual o superior a 33%, será exigible lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley en cuanto a la celebración obligatoria de sesiones ordinarias al menos una vez por año. No obstante, mientras no se alcance el 66% de los derechos enajenados a que hace referencia el inciso 3º de este artículo, en estas asambleas no podrán tratarse ni adoptarse acuerdos respecto de las materias señaladas en las letras b) y c) del N° 1 del cuadro inserto en el artículo 15 de la Ley, relacionadas al comité de administración y al administrador.

Asimismo, cuando estos condominios alcancen un porcentaje de derechos enajenados igual o superior a 66%, el administrador deberá convocar a asamblea extraordinaria, en la cual deberá rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión y, además, en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del condominio, que dictó el primer reglamento de copropiedad, presentará un informe a la asamblea, detallado y documentado de las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes a la fecha en que se realiza la asamblea; de las mantenciones y reparaciones efectuadas a los bienes comunes hasta esa fecha; y del pago de las prestaciones laborales y previsi



del condominio. En esa asamblea, los copropietarios también deberán adoptar acuerdos sobre la mantención, modificación o sustitución del reglamento de copropiedad, la ratificación del plan de emergencia y la ratificación en el cargo o reemplazo del administrador, en conformidad a lo señalado en el artículo 9 de la Ley.

Artículo 70: De las unidades y sitios urbanizados: Todas aquellas menciones de la Ley y del presente reglamento al concepto de unidad, se entenderán referidas también al concepto de sitios urbanizados, en todo aquello que resulte aplicable.

TÍTULO XI

Del Reglamento Tipo

Artículo 71: Del Reglamento Tipo: Aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de la Ley, o que, habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de aquella, deberán dotarse de un reglamento de copropiedad en los términos de los artículos 8 y 9 de la Ley. Si este no hubiese sido dictado al cabo de un año de la publicación del presente reglamento, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo aprobado mediante la Resolución Exenta N° 721, (V. y U.), de fecha 4 de abril de 2023.

Asimismo, los condominios de densificación predial que no hayan acordado un reglamento de copropiedad se regirán por el reglamento tipo referido en el inciso anterior.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS



Artículo 1º Transitorio: De la vigencia de la ley N° 19.537: Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la ley N° 19.537 se regirán por la ley N° 21.442 debiendo ajustarse los reglamentos de copropiedad a las disposiciones de esta, dentro del plazo de 1 año, contado desde la publicación del presente reglamento. Para estos efectos, deberán celebrarse las asambleas extraordinarias de copropietarios respectivas en atención a las materias que deban ajustarse en los referidos reglamentos, debiéndose cumplir con los demás requisitos dispuestos por la Ley para la formalización de los reglamentos de copropiedad.

Será responsabilidad del comité de administración de cada comunidad, revisar el reglamento de copropiedad vigente y proponer a la asamblea de



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO B.
Jefe de Comité



copropietarios los ajustes que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo señalado en el inciso anterior.

Para efectos del cumplimiento del plazo dispuesto en el inciso 1º del presente artículo, se entenderá que los ajustes a los reglamentos de copropiedad han sido realizados al momento de la inscripción efectiva de la modificación en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

Artículo 2º Transitorio: De la vigencia diferida de la obligación de contratar seguro colectivo contra incendios en los condominios: La obligación de contratación de seguro colectivo contra incendio, dispuesta en el artículo 43 de la Ley y en los artículos 42 y siguientes del presente reglamento, será exigible a contar de los 6 meses siguientes a la publicación del presente reglamento en el Diario Oficial. En el período intermedio, seguirá vigente lo dispuesto en el artículo 36 de la ley N° 19.537.

Los condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria antes de la vigencia del artículo 43 referido en el inciso anterior, deberán revisar y adaptar sus pólizas de seguro en conformidad a la Ley, y a la normativa dictada por la Comisión para el Mercado Financiero, dentro del plazo de 2 años contado desde la fecha referida en el inciso anterior.

Artículo 3º Transitorio: De los medidores individuales: Las empresas de servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, mencionadas en el artículo 72 de la Ley, deberán dotar de medidores individuales a las unidades de condominios de viviendas sociales preexistentes a la entrada en vigencia de la Ley que no cuenten con dichas instalaciones, dentro del plazo de 3 años contado desde la publicación del presente reglamento. Para estos efectos, el administrador deberá solicitar a las referidas empresas, las instalaciones correspondientes, entregando para ello, la información que resulte necesaria.

Artículo 4º Transitorio: De las materias a regularse en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: Aquellas materias reguladas en la Ley vinculadas con exigencias urbanas y de construcción, modificación, demolición, ampliación, subdivisión y fusión de la copropiedad, con densificación predial, y otros aspectos urbanos que no fueran reguladas en el presente reglamento, cuya aplicación requiera, expresa o tácitamente, la dictación de reglamentos u otras normas complementarias, regirán desde su reglamentación en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité



ANÓTESE, TÓMESE RAZÓN Y PUBLÍQUESE

GABRIEL BORIC FONT
Presidente de la República



DISTRIBUCIÓN:

- CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA
- DIARIO OFICIAL
- GABINETE MINISTRO
- GABINETE SUBSECRETARIA
- DIVISIONES MINVU
- CONTRALORÍA INTERNA MINISTERIAL
- AUDITORÍA INTERNA MINISTERIAL
- SEREMI MINVU (TODAS LAS REGIONES)
- SERVIU (TODAS LAS REGIONES)
- SIAC
- OFICINA DE PARTES
- LEY DE TRANSPARENCIA ART. 6 Y 7



RETIRADO
Fecha: 02/08/2023
GABRIELA SOTO BUSTOS
Jefe de Comité