

PUBLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

El pasado 9 de enero de 2025 fue publicado el Decreto N°7 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que aprueba el Reglamento de la Ley N°21.442, Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (en adelante el “Reglamento” y la “Ley”, respectivamente).

De acuerdo a su texto, el Reglamento se aplicará: (i) a todos los condominios que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la Ley; (ii) a las comunidades de copropietarios acogidos a la anterior ley de copropiedad inmobiliaria, esto es, a la Ley N°19.537; y (iii) a aquellas comunidades que indica el art. 99 de la Ley, acogidas a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley N°19.537.

La publicación del Reglamento complementa y desarrolla diversas normas y materias previstas en la Ley las cuales se remiten al Reglamento, detallando ciertos aspectos, fijando plazos, estableciendo nuevos derechos y deberes, y precisando varias disposiciones para su adecuada implementación, entre otros.

A continuación, indicamos algunos de los aspectos normativos que estimamos relevantes del Reglamento:

- 1. Actualización de reglamentos de copropiedad:** Los reglamentos de copropiedad vigentes que se hubieren acogido a la Ley N°19.537 deberán ajustar sus disposiciones a la Ley dentro del plazo de 1 año, esto es, hasta el 9 de enero de 2026.
- 2. Normas y requisitos de sesiones de asambleas telemáticas:** En aquellos casos en que en los reglamentos de copropiedad se acuerde la participación de los copropietarios mediante asambleas telemáticas, se deberá asegurar la participación y votación efectiva y simultánea de los asistentes, mediante el cumplimiento de una serie de requisitos establecidos en el Reglamento. Asimismo, los reglamentos de copropiedad no podrán establecer requisitos ni limitaciones a la localización física de los asistentes a las asambleas telemáticas. Por último, se permite expresamente la realización de asambleas mixtas, es decir, aquellas en que los asistentes participan simultáneamente de forma presencial y telemática.
- 3. Registro de Copropietarios:** Los copropietarios tendrán la obligación de solicitar su incorporación a un Registro de Copropietarios, o bien de proporcionar información actualizada respecto de la previamente incluida en éste, según corresponda, dentro del plazo de 60 días corridos, respectivamente, desde: (i) la inscripción de la unidad o sitio urbanizado a su nombre en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente; o (ii) que varíen una serie de circunstancias descritas en el Reglamento; pudiendo los reglamentos de copropiedad establecer sanciones frente al incumplimiento de esta disposición. Asimismo, se deberá individualizar a los arrendatarios y demás ocupantes que puedan existir a cualquier otro título, distinguiendo su calidad de ocupantes permanentes o transitorios, cuando corresponda. Es deber del administrador requerir anualmente la información necesaria para mantener actualizado el Registro de Copropietarios del condominio, y velar por la protección y resguardo de los datos personales de quienes se

encuentren incorporados en el mismo, asegurando que la mencionada información sea únicamente utilizada para las finalidades señaladas en el Reglamento o en los respectivos reglamentos de copropiedad.

4. **Contratación de seguro colectivo contra incendios:** La obligación de contratar un seguro colectivo contra incendios será exigible una vez transcurridos 6 meses desde la publicación del Reglamento. Por su parte, los condominios que se hubieren acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria con anterioridad a la fecha de publicación del Reglamento tendrán el plazo de 2 años, contado desde el 9 de enero de 2025, para efectuar una revisión de las pólizas que tuvieren vigentes y adaptarse a lo establecido la Ley, conforme a lo estipulado en el Reglamento y en la normativa que dicte al afecto la Comisión para el Mercado Financiero.
5. **Resguardo de la calidad de vida de los ocupantes permanentes del condominio y normas de convivencia frente al alojamiento temporal y/o hospedaje turístico:** Los reglamentos de copropiedad podrán establecer normas de convivencia respecto del uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, *apart-hotel* u otros análogos, de manera que este tipo de usos no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los ocupantes permanentes del condominio, ni afecten el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos. Estas normas de convivencia podrán establecer límites y restricciones para el uso de los bienes y servicios comunes tales como piscina, gimnasio u otros de similar naturaleza por parte de los ocupantes transitorios, pero en ningún caso podrán implicar discriminación arbitraria en contra de estos últimos.
6. **Establece normas especiales para formación del fondo común de reserva de los condominios de viviendas sociales.**
7. **Estándares mínimos exigibles en el establecimiento de bienes comunes diferenciados:** Si el condominio está conformado por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, no se requerirá la constitución de subadministraciones, pero deberá contemplarse la existencia de ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, los que se regularán en los respectivos reglamentos de copropiedad, sin perjuicio de aquellos estándares mínimos exigibles por el Reglamento, tales como acceso peatonal a la edificación colectiva, acceso vehicular al condominio, ascensores, entre otros.
8. **Aprobación de condominios de viviendas de interés público con menos estacionamientos de los requeridos:** El Reglamento contempla supuestos en los que, excepcionalmente, se permite al respectivo director de obras municipales aprobar fundadamente que condominios de viviendas de interés público que tengan una dotación de estacionamientos inferior a la requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo puedan acogerse al régimen de copropiedad.
9. **Reclamación contra los administradores del condominio:** En los casos en que el administrador o subadministrador de un condominio incumpla alguna de las obligaciones que les impone la Ley y/o el Reglamento, el comité de administración, o bien, los copropietarios o arrendatarios que representen al menos el 15% de las unidades del condominio, podrán interponer una reclamación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región donde se encuentre el condominio.



CONTACTO:

Macarena Laso A.

Socia

mlaso@moralesybesa.cl

+56 2 2472 7034

 **MORALES & BESA**

www.moralesybesa.cl