



Lo que debe saber sobre...

Cómo tomar acuerdos y alternativas para la resolución de conflictos



Nueva Ley de
**Copropiedad
Inmobiliaria**

Ley n° 21.442



1. Asambleas presenciales

Existen 3 tipos de sesiones:

- **Ordinarias**
- **Extraordinarias de mayoría absoluta**
- **Extraordinarias de mayoría reforzada**

El tipo de sesión que se realice depende del **tema** sobre el cual la Asamblea de Copropietarios requiere tomar una decisión.

Para que la sesión y los acuerdos que se tomen en ella sean válidos, la Ley de Copropiedad exige el cumplimiento de un “quórum de constitución” (cantidad mínima de personas que participan) y un “quórum de aprobación” (cantidad mínima de personas que aprueban un acuerdo), según el tipo de sesión que se realice.

TIPO DE ASAMBLEA	QUÓRUM MÍNIMO PARA SESIONAR	QUÓRUM PARA TOMAR ACUERDOS
Ordinaria	33% de los derechos de la copropiedad	Mayoría absoluta (50% + 1) de los que asisten
Extraordinaria de mayoría absoluta	Mayoría absoluta (50% + 1) de los derechos	Mayoría absoluta (50% + 1) de los derechos
Extraordinaria de mayoría reforzada	66% de los derechos	66% de los derechos

- Las asambleas presenciales deben ser citadas por el presidente del Comité de Administración o por el administrador, con un mínimo de 5 días de anticipación y un máximo de 15 días.



2. Asambleas virtuales o mixtas

La Ley de Copropiedad señala 2 requisitos para su realización:

- a) La asamblea de copropietarios debe acordar las condiciones para su realización, las cuales deben asegurar una participación y votación **efectiva y simultánea**. Estas condiciones deben estar incorporadas en el Reglamento de Copropiedad.
- b) La asamblea debe cumplir las normas y requisitos que establezca el Reglamento de la Ley.



3. Consulta escrita

Todas las materias que deban ser acordadas por la Asamblea de Copropietarios, también podrán definirse a través de una consulta por escrito.

La decisión de realizar una consulta escrita debe ser tomada por el Comité de Administración.

El comité debe notificar a los copropietarios a su domicilio o al correo electrónico que estos hayan registrado en la administración del condominio, indicando:

- a) la consulta que deben aprobar/rechazar,
 - b) todos los antecedentes que se requieran para tomar la decisión,
 - c) fecha y hora de la reunión informativa (no se requiere cumplir un quórum),
 - d) plazo para la entrega de respuestas,
- Debe cumplir los mismos quóruns de las sesiones presenciales.

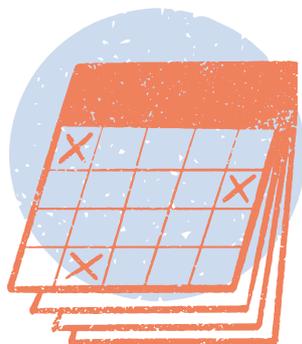
4. Juez de policía local

Otra alternativa que entrega la Ley (art.16) es que, si no se reúnen los quórum exigidos, el Comité de Administración, el administrador o los copropietarios, podrán concurrir al juez de policía local para solicitar que realice la citación a la Asamblea, quien tendrá la posibilidad de tomar medidas para asegurar que la comunidad del condominio pueda tomar acuerdos.



5. Comité de administración

Todos los acuerdos que deben tomarse en sesión ordinaria podrían ser acordados por el Comité de Administración, salvo cuando se trate de su designación. Esto no quita la obligación de realizar, al menos, una sesión ordinaria una vez al año para la rendición de cuentas. Los acuerdos del Comité mantendrán su vigencia mientras no sean revocados por la asamblea de copropietarios.





Representación de los copropietarios

Los copropietarios están obligados a asistir a las asambleas, ya sea personalmente, o representados. Para nombrar un representante, deben hacerlo en la forma que indique el Reglamento de Copropiedad de su condominio.

La Nueva Ley de Copropiedad también permite que los arrendatarios o a quien el copropietario le entregó el uso de su vivienda pueda representarlo sin necesidad de contar con un poder de representación, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El copropietario ni su representante han asistido a la asamblea.
- b) El copropietario **no** ha manifestado formalmente y por escrito a la administración del condominio que **no permite ser representado por el arrendatario**
- c) Que sea una sesión ordinaria o extraordinaria de mayoría absoluta. En el caso de las sesiones extraordinarias de mayoría reforzada, todo representante deberá contar con el poder de representación otorgado por el copropietario.



Fórmulas para la resolución de conflictos:



Juzgado de Policía Local.

Le corresponderá resolver judicialmente las contiendas relativas a la administración y funcionamiento del condominio

Juez árbitro.

Uno de los mecanismos extrajudiciales para resolver conflictos que surjan a partir de la aplicación de la Ley de Copropiedad es la designación de un juez árbitro, por acuerdo de las partes en conflicto o por el juez de letras competente.

Mediación extrajudicial.

Las Municipalidades podrán prestar servicios de mediación extrajudicial a los condominios en general. Para los condominios de viviendas de interés público en particular, la Municipalidad está obligada a prestar dicho servicio.

Sistema de Reclamaciones y Sanciones (SRS).

Esta alternativa es una de las novedades de la Ley N°21.442 y funcionará bajo las siguientes condiciones:

- ✔ El sistema se activará una vez publicado en el Diario Oficial el Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.
- ✔ La denuncia será procesada por la SEREMI del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de la región donde esté ubicado el condominio.
- ✔ El ingreso de las denuncias podrá realizarse a través de la plataforma que se dispondrá en la página **www.minvu.cl**
- ✔ La Ley de Copropiedad Inmobiliaria dispone que el SRS solo procesará **exclusivamente** las denuncias relativas a las funciones del administrador.
- ✔ La denuncia solo podrá ser ingresada por el comité de administración o por un porcentaje de copropietarios y/o arrendatarios que quedará definido **en el reglamento de la Ley.**
- ✔ Las sanciones que se apliquen a los administradores serán publicadas en el Registro Nacional de Administradores de Condominios
- ✔ Las infracciones prescribirán en el plazo de 2 años contados desde la fecha en que ocurrieron los hechos.





Secretaría Ejecutiva de Condominios

Consultas y más información en:

secretariacondominios@minvu.cl
www.minvu.gob.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/

Julio de 2023