



Lo que debe saber sobre...

# El Reglamento de Copropiedad



**Nueva Ley** de  
**Copropiedad**  
**Inmobiliaria**

Ley n° 21.442

# ¿Qué es el Reglamento de Copropiedad?

Es el principal instrumento de la administración de un condominio. Su objetivo es definir las normas de administración interna, de acuerdo a la Ley de Copropiedad y a las características propias del condominio. El Reglamento de Copropiedad deberá constar en escritura pública y estar inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Sus normas serán obligatorias para todos los habitantes del condominio, ya sean copropietarios, arrendatarios y demás residentes. Los copropietarios pueden modificarlo cuando sea necesario, cumpliendo el procedimiento que establece la Ley.

Las comunidades de condominios que hayan inscrito su Reglamento de Copropiedad bajo la Ley N°19.537 deberán actualizarlo en un plazo de 12 meses, **contados desde la publicación del reglamento de la Ley de Copropiedad.**



## ¿Para qué sirve el Reglamento de Copropiedad?

El Reglamento de Copropiedad debe cumplir las siguientes funciones:

- a) Fijar con precisión los derechos y obligaciones de los copropietarios y demás residentes.
- b) Establecer las limitaciones que se consideren convenientes, siempre que no sean contrarias al ejercicio de otros derechos y a las normas legales en general.

Por ejemplo, no se podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía en las unidades, pero sí fijar límites y restricciones al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales.

c) Identificar las unidades exclusivas y los bienes comunes que conforman el condominio, así como los sectores o subadministraciones, si es que los hubiera.

d) Señalar los derechos que le corresponden a cada unidad sobre los bienes comunes y, con ello, fijar el prorrateo para las obligaciones económicas y el porcentaje de recargo para el Fondo Común de Reserva.

e) Establecer el funcionamiento de la administración y la forma en que se hará la mantención de los bienes comunes

f) Fijar las multas e intereses por incumplimiento de obligaciones.

g) Regular las formas de aprovechamiento y uso de bienes comunes, sin discriminaciones arbitrarias.

h) Otorgar a ciertos bienes el carácter de bienes comunes y precisar aquellos que puedan asignarse en uso y goce exclusivo.

i) Definir las facultades, obligaciones y funciones del comité de administración y del administrador.

j) Fijar la periodicidad de las asambleas ordinarias y la época en que se celebrarán.

k) Establecer normas de convivencia para resguardar que el uso de las viviendas para alojamiento temporal no produzca molestias a la calidad de vida de los habitantes permanentes.

l) Establecer las conductas que constituirán infracciones al reglamento de copropiedad y las multas y sanciones que se aplican.





## ¿Cuáles son los contenidos que la Ley exige al Reglamento de Copropiedad?

INDICACIÓN	REFERENCIA LEGAL	DÓNDE OBTENER LA INFORMACIÓN
Listado de los bienes de dominio común.	Art.2º n°3) letra e)	- Plano copropiedad - Art.2º n°3) letra e)
Multas y sanciones que podrá aplicar el Comité de Administración en el cumplimiento de sus funciones	Art.2º n°5)	- Propuesta del c.administración - Acuerdo de asamblea
Funciones para el Administrador	Art.2º n°6) Art.20 n°13)	- Propuesta del c.administración - Acuerdo de asamblea - Art.20
Especificar obligaciones económicas y forma de contribución	Art.2º n°8)	- Propuesta del c.administración - Acuerdo de asamblea - Art.6º
Porcentaje de derechos sobre los bienes de dominio común que le corresponde a cada unidad	Art.3º	- Plano copropiedad - Avalúo fiscal
Formas de uso de los bienes comunes	Art.4º	- Propuesta del c.administración - Acuerdo de asamblea - Art.4º
Representación del copropietario en las asambleas	Art 5º	- Propuesta del c.administración - Acuerdo de asamblea
Plazo para el pago de las obligaciones económicas / Intereses por no pago de obligaciones económicas	Art.7º	- Propuesta del c.administración - Acuerdo de asamblea - Art.7º

INDICACIÓN	REFERENCIA LEGAL	DÓNDE OBTENER LA INFORMACIÓN
Asambleas virtuales	Art. 15 inciso cuarto	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propuesta del c.administración</li> <li>- Acuerdo de asamblea</li> <li>- Reglamento de la Ley</li> </ul>
Normas para asignación de estacionamientos para personas con discapacidad (no es obligatorio)	Art.15 inciso cinco	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propuesta del c.administración</li> <li>- Acuerdo de asamblea</li> </ul>
Porcentaje de descuento al Comité de Administración (no es obligatorio)	Art.17	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acuerdo de asamblea</li> </ul>
Subadministraciones: distribución y funciones (obligatorio para condominios de más de 200 unidades de vivienda)	Art.23	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plano copropiedad</li> <li>- Propuesta del c.administración</li> <li>- Acuerdo de asamblea</li> </ul>
Condiciones y procedimiento para asignar bienes comunes en uso y goce exclusivo	Art.28	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propuesta del c.administración</li> <li>- Acuerdo de asamblea</li> <li>- Art.15</li> </ul>
Cobro de gastos comunes	Art.31	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propuesta del c.administración</li> <li>- Acuerdo de asamblea</li> <li>- Art.31</li> </ul>
Cobro judicial y extrajudicial de gastos comunes, sanciones a aplicar.	Art.37	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propuesta del c.administración</li> <li>- Acuerdo de asamblea</li> <li>- Art.31</li> </ul>
Fondo común de reserva / excepciones para condominios sociales	Art.39	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Propuesta del c.administración</li> <li>- Acuerdo de asamblea</li> <li>- Reglamento de la Ley</li> </ul>
Proporción de pago en el consumo o reparación de instalaciones de servicios básicos	Art.72	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plano copropiedad</li> <li>- Avalúo Fiscal</li> <li>- Propuesta del c.administración</li> <li>- Acuerdo de asamblea</li> <li>- Art.15</li> </ul>



## **Pasos a seguir para la actualización de los Reglamentos de Copropiedad**

1. La administración del condominio redacta la propuesta del nuevo Reglamento.
2. La administración hace entrega de la propuesta a los copropietarios para su análisis, fijando un plazo para el envío de consultas, observaciones y/o propuestas (sugerencia).
3. El presidente del Comité de Administración, o el administrador, convoca a sesión extraordinaria de mayoría absoluta de la Asamblea de Copropietarios.
4. La sesión debe constituirse con una asistencia de copropietarios (o sus representantes) que representen, al menos, el 50% + 1 de los derechos del condominio.



5. La propuesta de Reglamento de Copropiedad debe ser aprobada por los copropietarios (o sus representantes) que representen, al menos, el 50% + 1 de los derechos del condominio.

6. Si la sesión es presencial debe asistir un notario. En el caso de los condominios de viviendas sociales podrá reemplazarlo un ministro de fe de la Municipalidad respectiva.

7. La aprobación del Reglamento también puede ser realizada a través de una consulta escrita, como una alternativa a la asamblea presencial.

8. El acta de la sesión presencial o de la consulta escrita y el Reglamento de Copropiedad que ha sido aprobado, deben ser reducidos a escritura pública en una notaría.

9. La reducción a escritura pública del nuevo Reglamento de Copropiedad debe ser inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.

10. En el caso de los condominios de viviendas sociales, la Municipalidad respectiva deberá prestar apoyo y asesoría para realizar este proceso. Además, tienen gratuidad en los trámites que deban realizar en las notarías, archiveros y Conservador de Bienes Raíces.



# Secretaría Ejecutiva de Condominios

**Consultas y más información en:**

[secretariacondominios@minvu.cl](mailto:secretariacondominios@minvu.cl)  
[www.minvu.gob.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/](http://www.minvu.gob.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/)

Julio de 2023