

CIRCULAR ORD. N° 0 4 0

MAT.: Imparte instrucciones sobre las obligaciones de ajustar reglamentos de copropiedad, prevista en el artículo 100, y de dotarse de un reglamento de copropiedad, prevista en el artículo 1° transitorio, ambos de la Ley N°21.442, de 2022.

SANTIAGO, 11 DIC 2025

**DE : SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

De conformidad con la atribución contenida en el artículo 97 de la Ley N°21.442, de 2022, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que faculta a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre la aplicación de las normas de dicha Ley y su Reglamento, y en atención a numerosas consultas recibidas en relación con las obligaciones de ajustar reglamentos de copropiedad, prevista en el artículo 100, y de dotarse de un reglamento de copropiedad, prevista en el artículo 1° transitorio, ambos de la Ley N°21.442, de 2022, se ha estimado necesario impartir las siguientes instrucciones con el objeto de precisar sus alcances y orientar su correcto cumplimiento.

1. Condominios sujetos a la obligación de ajustar sus reglamentos de copropiedad y condominios sujetos a la obligación de dotarse de un reglamento de copropiedad.

A partir de lo dispuesto en los artículos 100 y 1° de transitorio de la Ley N°21.442, de 2022, es posible concluir que los condominios pueden encontrarse en dos situaciones en relación con la formalización de su régimen interno a través del reglamento de copropiedad:

- i) Condominios acogidos a la Ley N°19.537, de 1997, y que, por tanto, formalizaron un reglamento de copropiedad de conformidad a las disposiciones de la citada ley, y que se encuentran sujetos a la obligación de ajustar (o actualizar) sus reglamentos de copropiedad a las disposiciones de la vigente ley, conforme lo previsto en el inciso segundo de su artículo 100¹.

¹ El citado artículo, en lo pertinente, dispone: “Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la ley N° 19.537 se regirán por la presente ley desde su publicación, debiendo **ajustarse** los reglamentos de copropiedad a sus disposiciones en el plazo de un año...” (destacado propio).

- ii) Condominios constituidos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley N°21.442, de 2022, o que, habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de la ley, pero que no han formalizado² un reglamento de copropiedad, y que se encuentran sujetos a la obligación de dotarse (dictar) de un reglamento de copropiedad conforme a las disposiciones de la vigente ley, de acuerdo con lo previsto en su artículo 1° transitorio³. Este sería el caso de los condominios acogidos a la Ley N°6.071, de 1937, la cual no exigía la inscripción de un reglamento de copropiedad para acogerse a ella.

2. Alcances de las obligaciones de ajustar y dotarse de reglamentos de copropiedad.

De la interpretación armónica de los citados artículos 100 y 1° de transitorio de la Ley N°21.442, de 2022, es posible establecer los siguientes alcances:

- i) Los condominios sujetos a la obligación de ajustar (o actualizar) sus reglamentos de copropiedad a las disposiciones de la vigente ley, conforme lo previsto en el inciso segundo de su artículo 100, tienen un plazo de 1 año contado desde la publicación del Reglamento de la Ley, esto es, hasta el 09 de enero de 2026, de acuerdo con el plazo previsto en el citado artículo 100, interpretado por la Circular N°02, de 17 de marzo de 2023, de este origen. En este sentido, entendemos que la actualización del reglamento de copropiedad se perfecciona mediante la inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo de la escritura pública en la que consta, un nuevo reglamento que deja sin efecto el anterior, o bien, la modificación del existente, en concordancia con lo prescrito en el inciso final del artículo 8 de la Ley N°21.442, de 2022. Vencido el plazo anterior sin que se hubiere ajustado el reglamento, esta Secretaría entiende que mantienen su vigencia sólo aquellas disposiciones del reglamento de copropiedad inscrito en el conservador de bienes raíces, que no sean contrarias a la ley vigente, conforme con lo establecido en el inciso primero del artículo 10 de la Ley N°21.442, de 2022⁴. Sin perjuicio de lo anterior, estos condominios podrán ajustar sus reglamentos en cualquier momento posterior al vencimiento del señalado plazo. Por último, cabe hacer presente que, de conformidad al artículo transitorio del Reglamento de la Ley N°21.442, de 2022, *“Corresponderá al comité de administración de cada comunidad, revisar el reglamento de copropiedad vigente y proponer a la asamblea de copropietarios los ajustes que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 100 de la ley.”*.

² Entendemos por “formalizar” el proceso mediante el cual una comunidad de copropietarios en régimen de copropiedad inmobiliaria se dota de un reglamento, acordado de conformidad a los requisitos, contenidos y formalidades exigidos por la ley.

³ El citado artículo, en lo pertinente, dispone: *“Deberán **dotarse** de un reglamento de copropiedad aquellos condominios que hubiesen sido creados antes de la entrada en vigencia de esta ley, o que, habiendo surgido con posterioridad, se originen en una comunidad que no signifique copropiedad en los términos de la ley...”* (destacado propio).

⁴ El citado artículo dispone: *“Son nulas absolutamente las disposiciones del reglamento de copropiedad **que no se ajusten** a las normas legales y al reglamento de esta ley, o a las características propias del condominio.”* (destacado propio).

- ii) Los condominios sujetos a la obligación de dotarse (dictar) de un reglamento de copropiedad conforme a las disposiciones de la vigente ley, de acuerdo con lo previsto en su artículo 1° transitorio, tienen un plazo de 1 año contado desde la publicación del Reglamento de la Ley, esto es, hasta el 09 de enero de 2026, de acuerdo con el plazo previsto en el citado artículo 1° transitorio, interpretado por la Circular N°02, de 17 de marzo de 2023, de este origen. Vencido el plazo anterior sin que se hubiere dictado el reglamento, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo aprobado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante Resolución Exenta N°721, de 12 de abril de 2023, o la resolución que la reemplace, conforme a lo expresamente previsto en el referido artículo 1° transitorio⁵. Sin perjuicio de lo anterior, estos condominios podrán formalizar sus reglamentos en cualquier momento posterior al vencimiento del señalado plazo, debiendo sujetarse su aprobación a los quórums y requerimientos prescritos en el artículo 15 de la Ley N°21.442, de 2022, y cumplir con los contenidos y formalidades establecidas en el artículo 8 de la misma Ley.

3. Efectos del incumplimiento de las obligaciones de ajustar y dictar reglamentos de copropiedad.

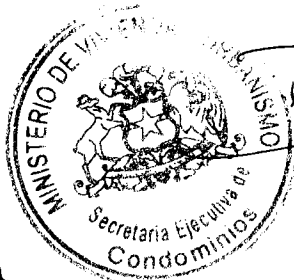
Finalmente, y en relación con los efectos de un eventual incumplimiento de las obligaciones de ajustar y dictar reglamentos de copropiedad, cabe precisar lo siguiente:

- i) En primer término, en relación con eventuales sanciones en caso de incumplimiento, no se observa disposición alguna en la Ley N°21.442, de 2022, y su reglamento, que establezcan sanciones al condominio, así como tampoco se establece un órgano externo encargado de fiscalizar el cumplimiento de las mentadas obligaciones.
- ii) Sin perjuicio de lo anterior, cabe hacer presente que, en el caso de los condominios sujetos a la obligación de dotarse de un reglamento de copropiedad, por disposición expresa del artículo 1° transitorio, vencido el plazo sin que se hubiere dictado el reglamento, se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo aprobado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante Resolución Exenta N°721, de 12 de abril de 2023, o la resolución que la reemplace.
- iii) Por último, en el caso de los condominios sujetos a la obligación de ajustar sus reglamentos de copropiedad, cuando no cumplan con el plazo establecido en el artículo 100, cabe precisar que la Ley N°21.442, de 2022, no dispone de ninguna norma que habilite la aplicación del reglamento tipo en tal hipótesis, reservándose la aplicación del reglamento tipo -conforme al tenor literal del artículo 1° transitorio- exclusivamente a los condominios sujetos a la obligación de dotarse de un reglamento de copropiedad. Sin perjuicio de lo anterior, en estos casos, a juicio de esta Secretaría, resulta plenamente aplicable el artículo

⁵ El citado artículo, en lo pertinente, dispone: “Si éste no hubiese sido dictado al cabo de un año de la publicación de la presente ley, **se entenderá aplicable al condominio el reglamento tipo que deberá aprobar el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución exenta.**” (destacado propio).

11 de la Ley N°21.442, de 2022, esto es, la aplicación supletoria del Reglamento de la Ley, en todas las materias que no se regulen en el respectivo reglamento de copropiedad del condominio.

Saluda atentamente a Usted,



Doris González Lemunao
DORIS GONZÁLEZ LEMUNAO

Secretaria Ejecutiva de Condominios
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

SAF / PMU / FRV
SAF / PMU / FRV

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sra. Contralora General de la República
4. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Jefes de División MINVU
6. Sr. Coordinador Nacional SIAC MINVU
7. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales Servicios de Vivienda y Urbanización
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Cámara Chilena de la Construcción
12. Asociación Chilena de Municipalidades
13. Oficina de partes y archivo