

Alerta Legal  
**Inmobiliario**

**NUEVA LEY DE COPROPIEDAD  
INMOBILIARIA**

18 de abril de 2022



## Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

El 13 de abril de 2022 se publicó en el Diario Oficial la Ley 21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y deroga la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Las comunidades de copropietarios que se hubieren acogido a la Ley N°19.537 se registrarán por la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria desde su publicación, debiendo ajustarse los Reglamentos de Copropiedad vigentes en el plazo de 1 año. Las disposiciones de aquellos Reglamentos que no ajustaren a las normas legales de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria serán consideradas nulas absolutamente.

Dentro de las principales modificaciones introducidas por la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, podemos mencionar las siguientes:

### **1. Copropiedad en Parcelaciones Rurales.**

Establece que los condominios pueden estar emplazados en el área urbana y, excepcionalmente, en el área rural, cuando se trate de proyectos de viviendas cuya construcción haya sido autorizada previamente conforme al artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Se señala expresamente que los predios rústicos divididos o subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, no podrán acogerse al régimen de copropiedad regulado en la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

### **2. Asambleas de Copropietarios.**

Reduce los quórum de constitución de las Asambleas de Copropietarios ordinarias y extraordinarias y contempla, en general, quórum más bajos que los de la ley actual para aprobar o rechazar las materias que se traten en dichas asambleas.

Adicionalmente, divide las asambleas extraordinarias en extraordinarias de mayoría absoluta y extraordinaria de mayoría reforzada, según las materias a tratar.

Se establece que en el Reglamento de Copropiedad se podrá acordar la participación en las Asambleas de Copropietarios de manera virtual, a través de videoconferencias o por otros medios telemáticos de comunicación similares.

### **3. Registro Nacional de Administradores de Condominios**

Se crea un Registro Nacional de Administradores de Condominios, público, obligatorio y gratuito, cuya mantención depende del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el cual deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan dicha actividad.

#### **4. Subadministraciones.**

Se establece la posibilidad de que los condominios cuenten, voluntaria u obligatoriamente, con subadministraciones, respecto de las cuales sus copropietarios se encuentran facultados para adoptar decisiones y efectuar acciones relacionadas únicamente con el uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que corresponden exclusivamente a dicho sector, sin recurrir a la decisión de la copropiedad en su conjunto.

#### **5. Tenencia de mascotas.**

Se establece que 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, pero sí podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales.

#### **6. Creación de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.**

Este organismo dependerá del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y entre otras funciones, le corresponderá impartir circulares para la correcta aplicación de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria y mantener actualizado el Registro Nacional de Administradores de Condominios y el Registro de Condominios Habitacionales.

#### **7. Solución de controversias.**

Se establece un procedimiento de impugnación del Reglamento de Copropiedad, permitiendo al Juzgado de Policía Local proponer enmiendas a una o varias disposiciones del Reglamento de Copropiedad respecto de las cuales concurra un vicio de nulidad. Asimismo, se precisan potestades de mediación o solución de conflictos para los Juzgados de Policía Local, Municipalidades y SEREMIS de Vivienda y Urbanismo.

## Contacto

---



Juan Pablo Matus | Socio

+562 2368 3588

[jpmatus@cariola.cl](mailto:jpmatus@cariola.cl)

Av. Andrés Bello 2711, piso 19  
Las Condes, Santiago – Chile.



Tomás Vidal | Socio

+562 2368 3588

[tvidal@cariola.cl](mailto:tvidal@cariola.cl)

Av. Andrés Bello 2711, piso 19  
Las Condes, Santiago – Chile.