

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.524

Miércoles 12 de Abril de 2023

Página 1 de 12

Normas Generales

CVE 2297549

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

APRUEBA REGLAMENTO TIPO DE COPROPIEDAD, CORRESPONDIENTE A LA LEY N° 21.442 QUE APRUEBA LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

(Resolución)

Santiago, 4 de abril de 2023.- Hoy se resolvió lo que sigue:
Núm. 721 exenta.

Visto:

Lo dispuesto en Ley N° 21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y

Considerando:

Que, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo debe elaborar y sancionar un Reglamento Tipo de Copropiedad en conformidad con el Artículo 1° transitorio de la Ley, con el fin de proveer normas específicas a aquellos condominios que no dispongan de su propio reglamento de copropiedad; dicto la siguiente

Resolución:

Apruébase el siguiente Reglamento Tipo de Copropiedad:

REGLAMENTO TIPO DE COPROPIEDAD

Título I. Régimen de Copropiedad Inmobiliaria

Párrafo 1° De los ámbitos de aplicación

Artículo 1. El siguiente texto regula el Reglamento Tipo de Copropiedad para los condominios regidos por la Ley N° 21.442, en adelante "la Ley".

Artículo 2. Para los efectos del presente reglamento se entenderá por unidades los inmuebles que forman parte de un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo.

Las unidades que integran el condominio, como asimismo, los sectores en que éste se divide, los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria que señale el instrumento de planificación territorial, las subadministraciones en las que se divide y los bienes de dominio común, están identificados individualmente en los planos a que se refiere el artículo 49 de la Ley, señalando el número y la fecha de archivo de dichos planos en el respectivo conservador de bienes raíces.

Artículo 3. El presente Reglamento de Copropiedad regula el régimen administrativo interno y los derechos y obligaciones de los copropietarios del respectivo condominio, sin perjuicio de las normas complementarias que al efecto dispongan las normas de uso y administración del condominio.

En el silencio del presente Reglamento se aplicarán las disposiciones de la Ley y su reglamento. Del mismo modo se deja constancia que el presente reglamento observará, plenamente, las normas de la Ley N°20.609, que Establece medidas contra la discriminación.

CVE 2297549

Director: Felipe Andrés Peroti Díaz
Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl
Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N°19.799 e incluye sellado de tiempo y firma electrónica avanzada. Para verificar la autenticidad de una representación impresa del mismo, ingrese este código en el sitio web www.diarioficial.cl

Título II. De los derechos y obligaciones entre los copropietarios del Condominio

Artículo 4. Las normas de este reglamento de copropiedad serán obligatorias para toda persona copropietaria del condominio, para sus sucesores en el dominio y, en general, para los ocupantes a cualquier título de las unidades.

Artículo 5. Las normas de uso y administración del condominio serán dictadas por el comité de administración del condominio, las que no podrán implicar una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes, sean éstos permanentes o transitorios.

Artículo 6. Serán de cargo del respectivo propietario, las reparaciones y la mantención de la unidad de su dominio, de sus muros en la parte que dan al interior de su unidad, pisos, ventanas, puertas y demás bienes que son exclusivos de su respectiva propiedad, como también de las instalaciones respectivas de luz eléctrica, agua, gas, alcantarillado y ventilación, que se ubiquen dentro de ella, desde los empalmes de entrada a la unidad y hasta la salida de la misma, sin perjuicio del cumplimiento de lo dispuesto en el inciso primero del artículo 72 por parte de las empresas que proporcionan los referidos servicios en relación a la dotación de medidores individuales. No obstante, no serán de cargo exclusivo de cada copropietario, las reparaciones y mantenciones de las instalaciones antes referidas, que deriven de la sustitución de instalaciones generales del condominio o sean consecuencia de desperfectos de la red central de ellas.

Los propietarios de unidades colindantes deberán contribuir, por partes iguales, a la conservación de los muros divisorios que no sean estructurales, existentes entre sus respectivas unidades.

Si un copropietario dejara de efectuar las reparaciones de desperfectos, que le correspondan, y que puedan producir daño en otras unidades o en bienes de dominio común, el comité de administración le fijará un plazo al efecto para realizar efectivamente las reparaciones omitidas. Si estas no se ejecutaren transcurrido dicho plazo, el comité de administración podrá aplicar las multas contempladas en el presente reglamento.

Artículo 7. Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio, deberán ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos que a los demás ocupantes del condominio les corresponden.

Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos distintos a aquellos dispuestos en los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales y en el presente reglamento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes del condominio o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.

En especial, queda prohibido lo siguiente:

- a) Tener en las unidades, aunque sea transitoriamente, materiales húmedos, infectos, malolientes, inflamables o materiales explosivos;
- b) Causar ruidos o ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios u ocupantes del condominio en los días y horarios contemplados en la ordenanza municipal respectiva. Los ocupantes de las unidades no podrán hacer funcionar los aparatos de radio, televisión y otros instrumentos similares en forma tal que molesten a los otros ocupantes;
- c) Ejecutar actos que puedan comprometer la seguridad, solidez, tranquilidad, habitabilidad o salubridad del condominio;
- d) Modificar o reemplazar las instalaciones y maquinarias de los bienes comunes en forma que impida o perjudique el goce de ellos por los demás copropietarios; así como cualquier construcción o ampliación en los terrenos de uso común, sin la autorización que corresponda conforme a la Ley, su reglamento y este reglamento de copropiedad y de la Dirección de Obras Municipales si correspondiere;
- e) Ocupar con muebles, bicicletas u otros objetos los espacios de circulación, molestando el libre paso o acceso, o usar de los bienes comunes en forma tal que impida o entorpezca el goce de ellos por los demás copropietarios;
- f) Estacionar autos, motonetas, bicicletas u otros vehículos en los espacios de circulación y en los bienes comunes, quedando autorizado el administrador para su retiro inmediato por cuenta y riesgo de los infractores;
- g) Dañar los bienes comunes, más allá del uso normal y legítimo que corresponde a ellos;

- h) Depositar basura en lugares no habilitados;
- i) Los asigntarios u ocupantes de los estacionamientos no podrán, en caso alguno, causar molestia a los copropietarios u ocupantes con sus vehículos, sobrepasar las delimitaciones de los estacionamientos, y la velocidad permitida, circular indebidamente o contaminar tanto acústica como ambientalmente. Solo está permitido estacionar en los lugares destinados a tal uso, lo contrario será considerado una infracción;
- j) Transformar la fachada y diseño original de las edificaciones que constituyen bienes comunes, o la decisión acordada por la asamblea respectiva;
- k) Se prohíbe consumir drogas y/o alcohol en las áreas comunes del condominio, sin perjuicio de aquellos lugares o recintos destinados especialmente al efecto y autorizados expresamente en este reglamento, tales como salón de eventos, quincho u otros similares;
- l) Se prohíbe la venta de toda clase de drogas y alcohol, sea en la unidad o en los espacios comunes del condominio;
- m) Realizar dentro de la unidad instalaciones de artefactos a gas, de ventilaciones, de inyectores o extractores que modifiquen el movimiento y circulación de masas de aire, salvo que sean a través de la persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, o la institución que corresponda, y previa comunicación al administrador o a quien haga sus veces.

Artículo 8. Se autoriza la tenencia de mascotas en las unidades, siempre y cuando éstas sean adecuadas al entorno, a la higiene y a la superficie de la unidad. Los propietarios u ocupantes de unidades solo podrán tener mascotas en conformidad a la Ley N° 21.020, sobre Tenencia Responsable de Mascotas y Animales de Compañía, cuya identificación y datos de contacto deben estar señalados en el collar de la mascota y en un registro que estará a cargo del administrador, señalando tipo de animal, propietario y domicilio. Los propietarios u ocupantes de unidades que tengan animales en sus unidades, no podrán dejarlos en los espacios comunes del condominio, estando prohibido que éstos puedan desplazarse sueltos por circulaciones, áreas comunes, o en el exterior del condominio, y, asimismo, deberán velar por el buen funcionamiento de la convivencia y por una tenencia responsable de ellos. El aseo y necesidades de estos animales en ningún caso podrán realizarse dentro de los espacios comunes del condominio, ni aun a pretexto de estar acompañados por sus dueños. El propietario del animal será responsable de todos los daños o suciedades que éste pueda ocasionar en los espacios comunes del condominio, así como de los daños que éste pueda producir a personas o bienes de terceros. Además, los dueños de las mascotas deberán tener la lista de las vacunas y controles al día de estos animales, y eventualmente podrá ser solicitada por la administración para tener un control de sanidad dentro del condominio, y en caso de negativa se podrá denunciar al infractor al Juzgado de Policía Local competente.

Artículo 9. La infracción a las obligaciones y prohibiciones establecidas en este título y, en general, cualquier infracción a las normas de este Reglamento, o a las normas de uso y administración del condominio, será sancionada con multa que aplicará el Comité de Administración, a petición del administrador, cuyo monto se definirá según su gravedad entre una a tres unidades tributarias mensuales. La multa se cobrará conjuntamente con los gastos comunes y las otras obligaciones económicas, pudiendo elevarse al doble su monto en caso de reincidencia.

Se entenderá que hay reincidencia cuando se cometa la misma infracción, aun si ésta afectare a personas diversas, dentro de los seis meses siguientes a la ocurrencia de la primera falta. La administración del condominio deberá, a través de circulares, avisos u otros medios, dar a conocer a la comunidad los reclamos correspondientes. Serán responsables solidariamente del pago de las multas e indemnizaciones por infracción a las obligaciones de este artículo, el infractor y el propietario de la respectiva unidad, sin perjuicio del derecho de ese último de repetir contra el primero, todo esto en conformidad al artículo 27 de la Ley.

Título III. De los bienes de la Copropiedad

Párrafo 1° De los bienes comunes

Artículo 10. Cada copropietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes que de acuerdo a la Ley y al presente reglamento de copropiedad son de dominio común. Son bienes de dominio común los señalados en el número 3) del artículo 2° de la Ley:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos, cimientos, fachadas, cierres perimetrales, muros exteriores y soportantes, elementos estructurales de la edificación, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos que pertenezcan a todos los copropietarios diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y los espacios que formen parte de uno de los sectores o edificaciones colectivas que contemple un condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios;

e) Y los que determine la asamblea de copropietarios, siempre que no sean aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes.

Párrafo 2° Del derecho de los Copropietarios sobre los bienes de dominio común

Artículo 11. El derecho que corresponde a cada unidad sobre los bienes de dominio común está determinado en el presente Reglamento de Copropiedad atendiendo para ello el avalúo fiscal de la respectiva unidad en forma separada. La proporción que le corresponde a cada unidad se encuentra determinada en las "Declaraciones de avalúo fiscal de unidades para Ley de Copropiedad Inmobiliaria", proporcionado por el Servicio de Impuestos Internos, y en el Cuadro de prorrateo inserto en el plano de copropiedad.

Párrafo 3° Uso de los bienes comunes

Artículo 12. Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título podrán utilizar los bienes de dominio común en la forma que indique el presente reglamento y en especial, el Comité de Administración a través de las normas de uso y administración o, a falta de disposición, de acuerdo a su naturaleza y destino, sin perjuicio del uso legítimo de los demás.

Artículo 13. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, las formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en este Reglamento de Copropiedad o, en su defecto, a lo que determine la Asamblea de Copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Las construcciones, alteraciones o modificaciones que afecten al volumen de aire disponible en los espacios utilizables por las personas o en superficies destinadas a la ventilación, como asimismo, las obras que alteren las instalaciones de gas y los conductos colectivos de evacuación de gases, sean en bienes de dominio común o en las unidades de los condominios, deberán ser ejecutadas por una persona o entidad autorizada por la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, u otra institución competente, con el acuerdo de la asamblea de copropietarios y el permiso de la dirección de obras municipales, cuando corresponda.

Párrafo 4° De los derechos de uso y goce exclusivo

Artículo 14. Con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria de mayoría reforzada podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e), del número 3 del artículo 2° de la Ley. También podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes mencionados en las letras a) y b) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichos literales. La asamblea de copropietarios, al acordar la constitución de estos derechos, deberá establecer expresamente si se constituyen en forma gratuita o si el titular de ellos estará afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivo y en este último caso la asamblea de copropietarios determinará si tales aportes

consistirán en una cantidad única o en pagos periódicos, que en ambos casos incrementarán el fondo común de reserva. Los gastos de mantención que irroge el bien común dado en uso y goce exclusivo serán de cargo del copropietario titular de esos derechos, salvo acuerdo en contrario de la asamblea de copropietarios.

Artículo 15. El copropietario titular de derechos de uso y goce exclusivo sólo podrá efectuar construcciones o alteraciones en los bienes en que recaigan dichos derechos, o cambiar su destino, con acuerdo previo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria de mayoría reforzada, y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Artículo 16. Los derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común que se constituyan en favor de uno o más copropietarios, se mantendrán mientras no exista un nuevo pronunciamiento de la asamblea de copropietarios.

Párrafo 5° De los estacionamientos para personas con discapacidad

Artículo 17. Son bienes comunes del condominio los estacionamientos para personas con discapacidad, los que solo podrán asignarse en uso y goce a copropietarios, ocupantes o arrendatarios del condominio, que correspondan a personas con discapacidad, especialmente aquellos con movilidad reducida, y que cuenten con la respectiva acreditación de esa condición conforme a la Ley N° 20.422, que Establece normas sobre Igualdad de Oportunidades e Inclusión Social de personas con discapacidad.

La solicitud de asignación por parte de las personas indicadas en el inciso anterior deberá ser dirigida por escrito al administrador del condominio, en formato digital o material, acompañando los antecedentes que acrediten la situación de discapacidad o movilidad reducida. De esta solicitud, el administrador deberá levantar un acta, indicando el número de estacionamiento asignado y su ubicación dentro del condominio, la individualización del requirente y la fecha desde la cual se asigna. Esta acta se incorporará en el libro de actas referido en el artículo 15 de la Ley.

En el caso de que existan más solicitudes que estacionamientos disponibles, el Comité de Administración deberá contemplar en las normas de uso y administración el procedimiento para resolver la asignación del estacionamiento disponible.

En tanto los estacionamientos no sean requeridos por las personas señaladas en el inciso primero de este artículo, éstos podrán ser asignados temporalmente a cualquier copropietario. Para solicitar dicha asignación, el copropietario, ocupante o arrendatario interesado deberá comunicar al administrador, en formato digital o material, su solicitud. Cuando se constate la disponibilidad de un estacionamiento a los que se refiere este artículo, el administrador deberá considerar para su asignación, en primer lugar, si el solicitante contare o no con otros estacionamientos en el condominio, dando prioridad a quienes no lo tengan y, en segundo lugar, la fecha de solicitud, atendiendo a su antigüedad. Esta concesión finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados a personas con discapacidad, para lo cual el administrador deberá notificar por escrito al actual asignatario del estacionamiento, dentro del plazo de 2 días hábiles, quien estará impedido de seguir utilizándolo a partir del día hábil siguiente de la notificación.

Párrafo 6° De la enajenación, arrendamiento o gravamen de bienes de dominio común

Artículo 18. Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria de mayoría reforzada, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2° de la Ley, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichos literales. No obstante lo anterior, la asamblea de copropietarios podrá, aun cuando tales características se mantengan, acordar en sesión extraordinaria de mayoría reforzada la enajenación de los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2° de la Ley, sólo en favor de los copropietarios colindantes de dichos bienes. Los recursos provenientes de los actos y contratos a que se refiere este artículo incrementarán el fondo común de reserva.

A los actos y contratos respectivos comparecerá el administrador, si lo hubiere, y el presidente del Comité de Administración en representación de la asamblea de copropietarios.

Título IV. De la contribución a las obligaciones económicas

Párrafo 1° De las obligaciones económicas

Artículo 19. Las obligaciones económicas corresponden a todo pago en dinero que debe efectuar el copropietario para cubrir gastos comunes ordinarios, gastos comunes extraordinarios o del fondo común de reserva, fondo operacional inicial, multas, intereses, primas de seguros u otros según determine el presente reglamento.

Artículo 20. Cada copropietario deberá contribuir oportunamente a todas las obligaciones económicas del condominio y/o sector o edificio en que se emplace su unidad, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, señalados en el artículo 11 de este reglamento.

Artículo 21. Cada copropietario deberá pagar las obligaciones económicas dentro de los diez primeros días siguientes a la fecha de emisión del correspondiente aviso de cobro. Si incurriere en mora, la deuda devengará el 50% del interés corriente bancario.

El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de las obligaciones económicas, según las condiciones que establezca la Ley y su reglamento.

El hecho de que algún copropietario no haga uso efectivo de algún determinado servicio o bien común, o de que su unidad permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime en caso alguno de la obligación de contribuir oportunamente al pago de las obligaciones económicas correspondientes.

Artículo 22. La recaudación de las obligaciones económicas corresponderá al administrador, salvo que el Comité de Administración la encomiende a otras entidades de derecho público o privado que estén facultadas para prestar este servicio, en los términos señalados en el Reglamento de la Ley.

Párrafo 2° Del cobro de los gastos comunes

Artículo 23. Los gastos comunes correspondientes a bienes o servicios destinados a servir únicamente a un sector del condominio serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir al pago de obligaciones económicas de todo el condominio.

Artículo 24. El cobro de los gastos comunes y demás obligaciones económicas se efectuará por el administrador del condominio, de conformidad a las normas de la Ley y su reglamento y a los acuerdos de la asamblea de copropietarios, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 22 de este reglamento.

En el correspondiente aviso de cobro deberá constar la proporción señalada en el artículo 11 de este reglamento en que el respectivo copropietario debe contribuir a los gastos comunes, al fondo común de reserva, junto con los intereses y multas que adeudare a la fecha. Además, en dicho aviso se deberá señalar en detalle el total de los ingresos, egresos mensuales y el saldo de caja del condominio. Este aviso de cobro deberá ser remitido por el administrador dentro del mes siguiente al que origina el cobro.

Artículo 25. El administrador, con el acuerdo del Comité de Administración, deberá requerir la suspensión del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministre en aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. En el evento que, por cualquier motivo, no se pudiese realizar el corte de los mencionados servicios directamente por el administrador, éste podrá, previa autorización del Comité de Administración, solicitar por escrito la suspensión del servicio a las empresas que los suministren. Con todo, no podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión simultánea de más de uno de los servicios antes referidos. El administrador remitirá copia de dicho requerimiento a los propietarios morosos. Este apremio se hace extensivo a los deudores atrasados con respecto a los intereses, multas y contribuciones al fondo común de reserva, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley.

Artículo 26. No podrá efectuarse ni solicitarse la suspensión de ningún servicio domiciliario por mora en el pago de los gastos comunes, respecto a deudas devengadas durante la

vigencia de una declaración de estado de catástrofe que afecte al condominio en que se emplaza la unidad habitacional y solo mientras éste se encuentre vigente. Asimismo, respecto de aquellas unidades en que residan personas electrodependientes, en caso alguno podrá efectuarse o solicitarse la suspensión del servicio eléctrico por mora en el pago de los gastos comunes.

Párrafo 3° Del Fondo Común de Reserva

Artículo 27. En la administración del condominio deberá considerarse la formación de un fondo común de reserva para solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos. En dicho fondo siempre se deberá considerar un porcentaje proporcional de dichos recursos para los pagos asociados al término del contrato del personal, el cual deberá ser fijado por la asamblea de copropietarios en sesión extraordinaria, a propuesta de la administración del condominio.

Este fondo se formará e incrementará con el porcentaje de recargo equivalente a un 20% del gasto común mensual, salvo que la Asamblea de Copropietarios establezca otro porcentaje; con el producto de las multas e intereses que deban pagar, en su caso, los copropietarios, y con los aportes por concepto de uso y goce exclusivo sobre bienes de dominio común.

Los recursos de este fondo se mantendrán en depósito en una cuenta corriente bancaria o en una cuenta de ahorro o se invertirán en instrumentos financieros que operen en el mercado de capitales, previo acuerdo del Comité de Administración. La cuenta podrá ser la misma a que se refiere el artículo 33 de la Ley.

Título V. De la administración del condominio

Párrafo 1° Del Registro de Copropietarios

Artículo 28. Los copropietarios tendrán la obligación de solicitar su incorporación al Registro de Copropietarios entregando al administrador del condominio la información señalada en el inciso segundo de este artículo, dentro del plazo de 60 días corridos desde la inscripción de la unidad a nombre del respectivo copropietario en el registro de propiedad del conservador de bienes raíces correspondiente. Asimismo, dentro del plazo de 60 días corridos, los copropietarios deberán proporcionar información actualizada cada vez que varíen las circunstancias descritas en el presente artículo, en relación con arrendatarios u ocupantes a cualquier título de la unidad o sitio. Por su parte, será deber del administrador requerir anualmente la información necesaria para la actualización del Registro de Copropietarios del condominio. Aquellos copropietarios que no soliciten su incorporación al referido registro, o que no entreguen oportunamente la información actualizada requerida por el administrador serán sancionados con una multa equivalente al monto de 1 Unidad de Fomento, en conformidad a lo señalado en el artículo 9° de este reglamento.

El Registro de Copropietarios deberá individualizar al propietario de cada unidad del condominio y a los arrendatarios y demás ocupantes de este en virtud de otros títulos, distinguiendo su calidad de habitantes permanentes o transitorios, e indicando a lo menos, su nombre completo, cédula nacional de identidad, domicilio y correo electrónico. En caso de que el propietario de la unidad sea una persona jurídica, deberán entregarse estos mismos antecedentes respecto de su representante legal. Asimismo, respecto de cada unidad deberán informarse el número de residentes, la cantidad de ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, personas electrodependientes, infantes y personas no hispano parlantes. Para efectos de acreditar fehacientemente la calidad de propietario, arrendatario u ocupante a otros títulos, se entregará información en formato digital o material, en conformidad a las siguientes reglas:

- a) En el caso de los copropietarios, dicha calidad se acreditará mediante un certificado de dominio vigente de las unidades respectivas y copia de un documento de identidad.
- b) En el caso de los arrendatarios, dicha calidad se acreditará mediante copia simple del contrato de arrendamiento vigente y en ambos casos, copia de un documento de identidad de las partes.
- c) En el caso de ocupantes en virtud de otros títulos, su calidad se acreditará con la exhibición de estos o mediante una declaración escrita por parte del copropietario de la unidad, y en ambos casos, copia de un documento de identidad de las partes.

Los copropietarios podrán acordar en la asamblea de copropietarios, entregar voluntariamente información adicional a la dispuesta, en cumplimiento de la obligación contenida en el inciso primero de este artículo, de conformidad a la Ley y su reglamento.

El mencionado registro podrá contener otra información adicional, que los copropietarios entreguen voluntariamente y que sea necesaria para la administración del condominio o de sus bienes comunes.

Atendida la información contenida en el Registro de Copropietarios y las disposiciones de la Ley N° 19.628, sobre Protección de la vida privada, el administrador deberá velar por la protección y resguardo de los datos personales, asegurando que la mencionada información sea solo utilizada para las finalidades señaladas en la Ley, su reglamento o en el presente reglamento de copropiedad. En cumplimiento de lo anterior, cuando la información contenida en el Registro de Copropietarios sea requerida por copropietarios u ocupantes del condominio ajenos a la administración, en conformidad al artículo 9 inciso 6° de la Ley, solo podrá entregarse información referencial o estadística que no pueda asociarse a los datos específicos de cada unidad, salvo autorización expresa del copropietario afectado.

Sin perjuicio del deber de reserva señalado en el inciso anterior, la información contenida en el registro podrá ser utilizada por el administrador y el comité de administración o requerida por cualquier copropietario, arrendatario u ocupante, según corresponda, solo en los siguientes casos, según corresponda:

1. Para la actualización del plan de evacuación en conformidad al artículo 40, inciso 4° de la Ley.
2. Para el ingreso forzoso a alguna unidad, en conformidad al artículo 42 de la Ley.
3. Ante la ocurrencia de algún siniestro o emergencia en el condominio.
4. En los demás casos que determine la Ley.

Párrafo 2° De la asamblea de copropietarios

Artículo 29. Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea. Serán aplicables en la especie todas las normas contenidas en la Ley y su reglamento relativas a las sesiones de la asamblea de copropietarios, tales como oportunidad, formalidades para su convocatoria, asuntos que podrán tratarse en ellas, quórum para su constitución y para la adopción de acuerdos y demás atinentes a la materia.

Las sesiones de la asamblea de copropietarios podrán ser presenciales, telemáticas o mixtas. Las sesiones presenciales o mixtas se celebrarán en el condominio, salvo que la asamblea o el comité de administración acuerden otro lugar, el que deberá estar situado en la misma comuna en que se emplaza el condominio. Las sesiones telemáticas se desarrollarán conforme a la Ley y su reglamento, debiendo asegurar la participación y votación efectiva y simultánea, mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. El presidente del Comité de Administración o el Administrador, deberá resguardar que todos aquellos copropietarios incorporados al Registro de Copropietarios sean debidamente citados a la sesión de la asamblea, mediante el envío de un correo electrónico en que se informe el medio virtual por el cual se realizará dicha asamblea y la información necesaria para su participación en esta. Si los copropietarios no hubieren registrado correo electrónico en el mencionado registro, se entenderá para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio, y será a dicha unidad donde se enviará la correspondiente citación en formato papel, con indicación de la información necesaria para que el copropietario pueda asistir virtualmente a la sesión.

2. El Comité de Administración, o el Administrador, en su caso, deberá resguardar que el medio telemático elegido para la realización de las asambleas virtuales permita el acceso y comunicación expeditos, efectivos y simultáneos de los asistentes a estas, y no limite la cantidad de asistentes, la intervención verbal o escrita de ellos, ni los dispositivos o sistemas operativos compatibles con dicho medio telemático. Asimismo, el Comité de Administración deberá velar por que dichas condiciones se mantengan durante el desarrollo de las asambleas.

3. En caso de asistencia por videoconferencia, videollamada u otros medios telemáticos, será deber del Comité de Administración identificar al copropietario mediante imagen y voz simultáneamente, al momento de acreditarse la asistencia a la respectiva asamblea y de ejercer el voto. Lo anterior será necesario para efectos de su consideración y validez, tanto en la constitución de las asambleas respectivas como en la contabilización de los votos para la adopción de los acuerdos.

4. Las votaciones que ocurran durante las sesiones telemáticas o mixtas deberán quedar registradas en el acta en los términos del artículo 15 inciso 9° de la Ley, siendo deber del Comité de Administración velar por que dicha votación se verifique efectiva y simultáneamente. Para

efectuar la votación por parte de quienes participen de la asamblea en forma virtual, se utilizará la funcionalidad de registro de votaciones que disponga el medio telemático utilizado para realizar la sesión. Si el medio telemático no dispusiera de dicha funcionalidad, el Comité podrá utilizar un software distinto para el registro de la votación. Cuando por razones justificadas no sea posible utilizar las modalidades descritas, el Comité de Administración podrá realizar la votación a mano alzada. En cualquier caso, en el acta correspondiente a la sesión se deberá consignar la modalidad utilizada para la votación y transcribir en ella las materias propuestas, las votaciones y los acuerdos adoptados. En caso de que exista, se podrá también identificar el lugar o mecanismo de almacenamiento del registro digital, el cual deberá ser conservado al menos por el plazo de 2 años y quedará bajo custodia del presidente del comité de administración.

5. En el caso de realización de asambleas mixtas, entendiéndose por estas aquellas en que los asistentes participan simultáneamente de forma presencial y telemática, para aquellos asistentes que participen mediante esta segunda modalidad, se les aplicará lo señalado en los numerales anteriores del presente artículo.

6. Ninguno de los órganos o instrumentos de administración podrá establecer requisitos ni limitaciones a la localización física de los asistentes a las asambleas telemáticas.

Artículo 30. Todo copropietario estará obligado a asistir a las sesiones respectivas, sea personalmente o representado. El representante designado deberá presentar un poder simple en el cual el copropietario establezca las facultades de representación, acompañado de las copias de las cédulas de identidad tanto del copropietario como de quien ejercerá la representación. El documento que otorga la representación deberá presentarse al momento de la asamblea, cuando ésta se realice en forma presencial o virtual, o al momento de entregar la votación en el caso que se trate de una consulta escrita.

Si el copropietario no asistiere personalmente y no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación para asistir y votar en las asambleas el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, y que se encuentre individualizado en su calidad de tal, en el Registro de Copropietarios a que se hace referencia en el artículo 28 de este reglamento. En aquellos casos en que los arrendatarios u ocupantes de las unidades, no se encuentren incorporados en el registro referido, podrán acreditar su calidad de tal ante el administrador en conformidad a lo dispuesto en la Ley y su reglamento.

Sin perjuicio de ello, el propietario podrá comunicar al comité de administración y al administrador, su decisión de no otorgar la facultad de representación en las asambleas de la copropiedad, al arrendatario o al ocupante de su unidad, para lo cual bastará dejar constancia de dicha circunstancia mediante el envío de un correo electrónico por parte del copropietario a las casillas de correo electrónico del comité de administración y del administrador o mediante comunicación escrita en soporte material, entregada personalmente a cualquiera de ellos, señalando previamente las asambleas o el período de tiempo durante el cual no otorgará la facultad de representación referida. Esta decisión será siempre revocable, y tanto el comité de administración como el administrador, procederán en conformidad a la última comunicación enviada por los copropietarios sobre el particular.

No obstante, para las materias de la asamblea señaladas en el artículo 15 de la Ley, que requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, en la misma forma que este reglamento lo ha definido para la representación general.

Aquellos copropietarios que no participen en las asambleas, no sean representados en ellas ni justifiquen su inasistencia, serán multados con el monto equivalente a 1 Unidad de Fomento. Únicamente se considerarán justificaciones válidas frente a una inasistencia a asamblea, situaciones de carácter médico que afecten al correspondiente copropietario o a quien estuviere definido para asistir en su representación, las que serán acreditadas a través de certificados médicos o certificados de egreso hospitalario, u otras circunstancias imprevistas que sean debidamente acreditadas ante el comité de administración.

Párrafo 3° Del Comité de Administración

Artículo 31. La asamblea de copropietarios designará un comité de administración compuesto por un número impar de miembros, de a lo menos tres y con un máximo de cinco, salvo que el número de integrantes deba ser mayor, conforme a lo establecido en el artículo 17 de la Ley. Este comité será presidido por el miembro que designe la asamblea o, en subsidio, el propio comité. Para dicho efecto, los miembros elegidos del comité decidirán por mayoría absoluta al presidente del comité de administración.

A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, total o parcialmente, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo, en el cual participarán solo aquellos copropietarios hábiles que sean personas naturales o sus cónyuges y convivientes civiles, que residan permanentemente en el condominio, habiendo declarado dicha calidad en el Registro de Copropietarios. En caso de que no pueda aplicarse esta regla, el sorteo se realizará respecto de todos los copropietarios del condominio.

El referido sorteo, deberá realizarse por el administrador, con presencia del comité de administración saliente, en caso de que hubiere, y en la misma asamblea en la cual no fue exitosa la designación, mediante el método que resulte más eficiente conforme a las circunstancias del caso. La designación realizada de esta manera será vinculante para las personas elegidas.

Con todo, los copropietarios que hubiesen desempeñado dicha función en el periodo inmediatamente anterior o dentro de los tres años previos, podrán eximirse del sorteo. Asimismo, los copropietarios podrán presentar documentación que respalde algún otro tipo de causal para eximirse del sorteo por no poder cumplir con las funciones exigidas a los miembros del comité, para lo cual, el comité recién designado deberá decidir si acoge o no dicha solicitud. Si la solicitud es aceptada se realizará un nuevo sorteo para completar la cantidad de miembros faltantes.

Los copropietarios que habiendo sido electos mediante sorteo como integrantes del comité de administración, no podrán renunciar a esta designación antes de haber transcurrido 6 meses desde el inicio de sus funciones como integrantes del comité de administración. Sin perjuicio de ello, podrán alegar la ocurrencia de hechos sobrevinientes que les impiden continuar con el desempeño de dicha función, para lo cual deberán acreditarlos en calidad de circunstancias eximentes en conformidad con el inciso precedente. De lo contrario, serán multados con el monto equivalente a 3 Unidades de Fomento.

Artículo 32. Los copropietarios que cumplan funciones como miembros del comité de administración podrán hacer uso del descuento de un 30% en el pago de los gastos comunes, durante el período que ejerzan tal cargo, a modo de retribución según lo señala el artículo 17 de la Ley.

Párrafo 4° Del administrador

Artículo 33. El condominio será administrado por la persona natural o jurídica designada por el propietario de este como primer administrador o por quienes designe posteriormente la asamblea de copropietarios como administrador o subadministrador. Quienes desempeñen estos cargos no solo deberán cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio de acuerdo a las disposiciones de la Ley, de su reglamento y del presente reglamento de copropiedad, sino que también, según las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración. En caso de ausencia del administrador, actuará como tal el presidente del comité de administración.

Serán funciones del administrador las establecidas en el presente reglamento y las que específicamente le conceda la asamblea de copropietarios o el comité de administración y, en particular, le corresponden las siguientes funciones:

- a) Cuidar los bienes de dominio común;
- b) Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran entre otras, las de gas y los ascensores;
- c) Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación;
- d) Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio conforme a las normas que establezca el reglamento de la Ley e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos;
- e) Velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad;
- f) Representar en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, con las facultades del inciso primero del artículo 7° del Código de Procedimiento Civil, en las causas concernientes a la

administración y conservación del condominio, sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros;

g) Citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones;

h) Pedir al tribunal competente que aplique los apremios o sanciones que procedan al copropietario u ocupante que infrinja las limitaciones o restricciones que en el uso de su unidad le imponen la Ley, su reglamento y este reglamento de copropiedad;

i) Suspender o requerir la suspensión, según sea el caso, y con acuerdo del comité de administración, del servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción que se suministra a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren morosos en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes;

j) Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del comité de administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la asamblea de copropietarios;

k) Entregar la información actualizada que requiera la Secretaría Ejecutiva de Condominios en el ejercicio de sus funciones, especialmente en lo que respecta a su identificación como administrador o subadministrador de un condominio, a la composición del comité de administración, resguardando los datos personales en virtud de la Ley N° 19.628, sobre Protección de la vida privada, y al cumplimiento de exigencias relacionadas con la seguridad del condominio, tales como mantenciones y certificaciones de instalaciones de gas o de ascensores, actualizaciones del plan de emergencia o del plan de evacuación y realización de simulacros anuales de evacuación;

l) Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la Ley, previo acuerdo del comité de administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere;

m) Las demás que se establezcan en este reglamento de copropiedad;

n) Las que la asamblea de copropietarios le conceda.

Párrafo 5° Cuenta bancaria del condominio

Artículo 34. El condominio deberá mantener una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva de éste, sobre la que podrán girar la o las personas que designe la asamblea de copropietarios. Las entidades correspondientes, a requerimiento del administrador o del comité de administración, procederán a la apertura de la cuenta a nombre del respectivo condominio, en que se registre el nombre de la o las personas habilitadas.

Título VI. Condominios de Viviendas Sociales

Artículo 35. El reglamento de copropiedad, las escrituras que contengan modificaciones de estos reglamentos y las actas que contengan la nómina de los miembros del comité de administración y la designación del administrador, en su caso, deberán quedar bajo custodia del presidente del comité de administración, sin perjuicio de la entrega de copia de tales antecedentes a la municipalidad para efectos de dar cumplimiento a la obligación contenida en el artículo 71 de la Ley referida al apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° del decreto supremo N° 58, del Ministerio del Interior, de 1997, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. La infracción a estas obligaciones será sancionada conforme al artículo 9° de este reglamento.

Artículo 36. Conforme al artículo 72 de la Ley, cada copropietario deberá pagar, conjuntamente con las cuentas particulares de su unidad, correspondientes a servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones, respecto a los bienes comunes del condominio. Para estos efectos la contribución que corresponde a cada una de las unidades del condominio será la indicada en el artículo 11 de este reglamento.

Artículo 37. La formación del fondo común de reserva se regirá por las normas especiales que establezca el reglamento de la Ley para los condominios de viviendas sociales, aplicándose las condiciones para eximir de su pago que allí se establezcan.

Anótese, publíquese y archívese.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Tatiana Valeska Rojas Leiva, Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.

