

Bloque 1: Introducción y Fundamentos de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (20 minutos)

Nivel Cognitivo: Conocer y Comprender Objetivo: Establecer el marco legal y la relevancia de la Ley N° 21.442.

Para comenzar, pongamos en contexto la **Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria**. Esta ley, que entró en vigencia en abril de 2022 y cuyo reglamento fue publicado en el Diario Oficial el 9 de enero de 2025, vino a reemplazar y modernizar la antigua Ley N° 19.537, que ya tenía más de 20 años y no se ajustaba a la complejidad de nuestros condominios actuales.

¿Por qué una nueva ley? La Ley N° 21.442 busca varios objetivos clave para mejorar nuestra convivencia y gestión comunitaria:

- **Colaborar en la administración de la vida en común:** Fomentando una mejor convivencia entre todos los residentes.
- **Mayor claridad en responsabilidades y facultades:** Tanto de administradores como de comités.
- **Mecanismos más eficaces para la resolución de conflictos:** Ofreciendo vías extrajudiciales y judiciales.
- **Facilitar la adopción de acuerdos:** Simplificando la estructura de las asambleas.
- **Fortalecer el apoyo estatal:** Especialmente para condominios de interés público.

Conceptos Fundamentales: Para entender bien los derechos y obligaciones, primero debemos comprender qué es la copropiedad inmobiliaria. Es una figura jurídica que aplica a inmuebles donde coexisten **bienes exclusivos** y **bienes comunes**.

- **Bien Exclusivo (Unidad):** Es la casa, departamento, bodega, oficina o estacionamiento sobre el cual ustedes tienen un derecho exclusivo de propiedad. ¡Es su espacio!.
- **Bien Común:** Son todos esos elementos necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio, y que pertenecen de forma conjunta e irrenunciable a todos los propietarios de unidades. Piensen en pasillos, escaleras, ascensores, muros exteriores, jardines, salones de eventos, piscinas, e incluso las redes de gas, agua potable y alcantarillado.

Y dentro de este marco, tenemos un instrumento esencial: el **Reglamento de Copropiedad**. Este es un contrato vinculante que establece las normas internas de convivencia, define derechos y obligaciones, y es obligatorio para todos los habitantes, sean propietarios, arrendatarios u ocupantes. Es crucial saber que, con la publicación del reglamento de la Ley 21.442, las comunidades tienen un plazo de un año para adecuar sus reglamentos internos a la nueva normativa, es decir, ¡hasta el 9 de enero de 2026!.

Bloque 2: Derechos de los Copropietarios (50 minutos)

Nivel Cognitivo: Comprender y Aplicar Objetivo: Detallar los derechos fundamentales de los copropietarios y cómo ejercerlos con respaldo legal.

Ahora que tenemos el panorama claro, ¡hablemos de sus derechos! Como copropietarios, ustedes tienen prerrogativas que son clave para una buena convivencia y para la protección de su inversión.

1. Derecho a la Propiedad Exclusiva:

- **Explicación:** Este es su derecho fundamental sobre la unidad que poseen (departamento, casa, bodega, estacionamiento). Pueden disfrutar y disponer de su espacio privado, siempre respetando las normativas generales de la comunidad.
- **Respaldo Legal (Ley 21.442):**
 - El **Artículo 1°** establece la nueva definición del régimen de copropiedad inmobiliaria.
 - El **Artículo 4°** de la ley y el **Artículo 8°** de la misma, en su letra "b", indican que los reglamentos de copropiedad no pueden imponer limitaciones contrarias al ejercicio legítimo de otros derechos y a las disposiciones legales, como sería el derecho de propiedad. Por ejemplo, **no se les puede negar el acceso a su propiedad** ni restringir su desplazamiento por vías comunes como escaleras o estacionamientos si están al día con sus obligaciones económicas.
- **Puntos clave:**
 - **Tenencia de Mascotas:** La ley es clara: **no se puede prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía** dentro de las unidades. Sin embargo, el reglamento sí puede establecer limitaciones y restricciones sobre el uso de los bienes comunes por parte de estos animales, para no perturbar la tranquilidad de la comunidad. Así que, ¡a pasear a sus perritos en los espacios habilitados y con correa!
 - **Uso Comercial de Unidades:** Generalmente, los reglamentos no permiten el uso comercial de unidades habitacionales por razones de funcionamiento y seguridad. La municipalidad exige patente comercial y puede cambiar el destino de la propiedad si el uso comercial supera el 20% de la superficie.

2. Derecho al Uso y Goce de Bienes Comunes:

- **Explicación:** Además de su unidad, ustedes tienen derecho a utilizar los bienes comunes del condominio, como jardines, piscinas, salones de eventos, gimnasios y quinchos. Este uso debe hacerse de acuerdo con lo que establezca el reglamento de copropiedad y, ¡ojo!, sin causar molestias o daños a los demás vecinos.
- **Respaldo Legal (Ley 21.442):**
 - El **Artículo 3°** establece que cada copropietario es comunero en los bienes de dominio común y tiene derecho a su uso.
 - El **Artículo 8°**, letra "d", faculta al reglamento para señalar los derechos de cada unidad sobre los bienes de dominio común, lo que permite limitar o restringir su uso.
- **Puntos clave:**
 - **Estacionamientos:** Si su estacionamiento es de **uso y goce exclusivo**, se considera un bien de dominio común. El reglamento de copropiedad debe regular si pueden arrendarlo o subarrendarlo a personas externas al edificio. Si el

reglamento no dice nada, por regla general, estarían facultados para arrendarlos y percibir ganancias, siempre y cuando no se perturbe la seguridad de la comunidad. Las azoteas también son bienes de dominio común.

3. Derecho a Participar en la Administración (Asambleas):

- **Explicación:** Como copropietarios, tienen una voz y un voto en las decisiones importantes de su comunidad. Esto incluye la elección del administrador, la aprobación de presupuestos y la definición del destino de los fondos comunes.
- **Respaldo Legal (Ley 21.442):**
 - La **Asamblea de Copropietarios** es el principal órgano decisorio y de administración.
 - El **Artículo 13** de la Ley 21.442 es el fundamento legal para la participación en las asambleas.
- **Puntos clave:**
 - **Tipos de Asambleas:**
 - **Ordinarias:** Deben celebrarse al menos una vez al año. Su función principal es la rendición de cuentas de la administración, aprobación de gastos comunes, informe financiero y presupuesto. También se elige o remueve al comité y al administrador.
 - **Extraordinarias:** Se convocan para tratar temas urgentes o cambios fundamentales, como la modificación del reglamento o la enajenación de bienes comunes. Solo se pueden tratar los temas incluidos en la citación.
 - **Convocatoria:** Se pueden realizar por carta certificada o, ¡la novedad!, a través de **plataformas digitales y medios electrónicos** como correo electrónico o mensajería instantánea, lo que facilita el acceso y la comodidad para los copropietarios.
 - **Asambleas Virtuales y Mixtas:** El reglamento de copropiedad puede acordar la participación en asambleas de manera virtual (videoconferencias) o mixta, estableciendo requisitos para asegurar una participación y votación efectiva y simultánea. ¡Esto es un tremendo avance para la participación!
 - **Quóruns:** La Ley 21.442 simplificó los quóruns para sesionar y adoptar acuerdos. Por ejemplo, una asamblea ordinaria requiere la asistencia de copropietarios que representen al menos el 33% de los derechos del condominio para constituirse, y la mayoría absoluta (50% + 1) de los asistentes para adoptar acuerdos. Las asambleas extraordinarias de mayoría absoluta requieren un 50% + 1 de los derechos del condominio para constituirse y para el acuerdo, mientras que las de mayoría reforzada (ej. modificación de reglamento) exigen un 66% de los derechos tanto para constituirse como para el acuerdo.
 - **Copropietarios Hábiles:** Es fundamental que sepan que **solo los copropietarios que se encuentren al día en el pago de todas sus obligaciones económicas con el condominio son considerados "hábiles"** y, por lo tanto, pueden optar a cargos de representación y concurrir con su voto a los acuerdos.

- **Participación de Arrendatarios:** Un arrendatario u ocupante puede representar al copropietario en las asambleas si el propietario lo designa expresamente o si este no hace uso de su derecho (salvo que el propietario lo niegue explícitamente). Sin embargo, para las materias que requieren **quórum de mayoría reforzada**, el arrendatario siempre necesitará una autorización expresa del propietario para su representación.
- **Descuentos para Miembros del Comité:** La asamblea puede acordar un descuento en los gastos comunes como retribución para quienes ejerzan el rol de miembros del comité de administración. ¡Un incentivo para comprometerse con la comunidad!

4. Derecho a Acceso a la Información y Transparencia:

- **Explicación:** Ustedes tienen el derecho a solicitar información sobre la gestión administrativa y financiera del condominio. Es fundamental que conozcan cómo se utilizan los recursos y los acuerdos que se toman.
 - **Respaldo Legal (Ley 21.442):**
 - El **Artículo 14** establece que en las sesiones ordinarias, el administrador debe dar cuenta documentada de su gestión, entregar el balance de ingresos y egresos, y poner a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto. Además, debe entregar una copia informada por el banco de todas las cuentas y cartolas.
 - El **Artículo 20**, numeral 4, faculta al comité de administración para recibir esta información.
 - El **Artículo 17** indica que el presidente del comité debe mantener bajo su custodia el libro de actas y los antecedentes que respalden los acuerdos. También debe mantener un libro de novedades donde los copropietarios pueden registrar reclamos y solicitudes, que deben ser respondidas en un plazo máximo de 20 días corridos.
 - **Puntos clave:**
 - **Contabilidad Transparente:** La administración debe llevar una contabilidad clara y comprensible, con actualizaciones mensuales.
 - **Uso de Herramientas Digitales:** Plataformas como Condofy, AdminHoy, EasyGestión, Portal Conserje, GastoComunChile, ComunidadFeliz o Edifito.com facilitan la transparencia al permitir el acceso a datos, registros de acuerdos, contabilidad automática, seguimiento de pagos, notificaciones de multas, y reportes financieros, todo 100% en línea y a un clic.
 - **Protección de Datos Personales:** Es muy importante recordar que la información como los sueldos de conserjes o las deudas de gastos comunes **no deben publicarse con nombre y apellido** en diarios murales o ascensores, ya que esto vulnera la Ley de Protección de Datos Personales (Ley N° 19.628). La información debe ser confidencial.
-

Bloque 3: Obligaciones de los Copropietarios (50 minutos)

Nivel Cognitivo: Comprender y Aplicar Objetivo: Explicar las obligaciones clave de los copropietarios y sus implicancias legales.

Así como tenemos derechos, ¡también tenemos obligaciones! Y el cumplimiento de estas es el pilar fundamental para una vida en comunidad armoniosa y una gestión eficiente.

1. Pago de Obligaciones Económicas (Gastos Comunes):

- **Explicación:** Esta es, sin duda, la obligación más importante. Contribuir a tiempo con la cuota asignada asegura el buen funcionamiento del condominio. La Ley 21.442 introduce el concepto de "**Obligación Económica**", que es más amplio que solo los gastos comunes e incluye cualquier pago en dinero que debe hacer un copropietario, como gastos comunes ordinarios y extraordinarios, fondo común de reserva, multas, intereses y primas de seguros.
- **Respaldo Legal (Ley 21.442):**
 - El **Artículo 6°** es clave: establece que **cada copropietario debe contribuir a todas las obligaciones económicas del condominio en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común**. Esta obligación sigue siempre al dueño de la unidad, ¡incluso si son deudas devengadas antes de su adquisición!. Es decir, si compran una propiedad con deudas, la deuda es de la propiedad y ustedes asumen la responsabilidad, aunque luego puedan demandar al vendedor para que les responda.
 - El **Artículo 35** refuerza que el pago de gastos comunes es obligatorio independientemente del uso efectivo de la unidad.
- **Puntos clave:**
 - **Plazo de Pago:** Las obligaciones deben cancelarse dentro de los 10 días siguientes a la emisión del aviso de cobro. Si no se pagan, la deuda comenzará a devengar un interés que debe estar establecido en el reglamento de copropiedad.
 - **Cálculo:** Generalmente, los gastos comunes se prorratan en proporción al avalúo fiscal o metros cuadrados de cada unidad, a menos que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.
 - **Fondo Común de Reserva:** Es obligatorio y se forma con un porcentaje de recargo sobre los gastos comunes (no inferior al 5% mensual), más multas e intereses. Se destina a gastos extraordinarios, urgentes o imprevistos, y para pagos de término de contrato de personal. Excepcionalmente, la asamblea puede autorizar su uso para gastos ordinarios de mantención o reparación.
 - **Convenios de Pago:** El administrador está facultado, con acuerdo del comité, para celebrar convenios de pago con copropietarios morosos de tres o más cuotas (continuas o discontinuas). Se puede conceder hasta 12 cuotas, con un pago inicial no inferior al 30% del total de la deuda. ¡Una gran oportunidad para ponerse al día!
 - **Suspensión de Servicios Básicos:** En caso de morosidad de tres o más cuotas, el administrador, con autorización del comité, puede requerir la suspensión del

servicio eléctrico, de telecomunicaciones o de calefacción. **¡Ojo!** No aplica si hay estado de catástrofe o si residen personas electrodependientes.

- **Cobranza Judicial:** El cobro de estas obligaciones puede sujetarse al procedimiento de juicio ejecutivo. La acción de cobro prescribe en 3 años.

2. Cumplimiento del Reglamento de Copropiedad:

- **Explicación:** Respetar el reglamento es responsabilidad de todos y es crucial para una convivencia ordenada. No solo evita sanciones, sino que fomenta el respeto y la armonía.
- **Respaldo Legal (Ley 21.442):**
 - El **Artículo 8°** indica que el reglamento de copropiedad es obligatorio para los copropietarios, sus sucesores en el dominio y para los ocupantes a cualquier título.
 - Debe observar plenamente la Ley N° 20.609 contra la discriminación arbitraria.
- **Puntos clave:**
 - **Sanciones (Multas):** Las multas aplicables por incumplimiento del reglamento deben estar **expresamente contempladas en él**. Si una multa no está en el reglamento, es arbitraria y se puede impugnar.
 - **Modificación del Reglamento:** La Ley 21.442 exige la actualización o creación de un reglamento de copropiedad para todas las comunidades. Esto se debe hacer mediante una asamblea extraordinaria de mayoría absoluta, y el acta de esta asamblea debe ser certificada por notario para su validez e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

3. Mantención de la Unidad (Departamento o Casa):

- **Explicación:** Si algo en su propiedad necesita reparación (como una filtración o un desperfecto), deben atenderlo a tiempo para evitar que esos problemas afecten a otros vecinos o a los bienes comunes.
- **Respaldo Legal (Ley 21.442):**
 - El **Artículo 42** es muy relevante: si la seguridad o conservación del condominio se ve comprometida (por filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas, etc.) y es necesario ingresar a una unidad y el propietario no facilita el acceso, **el administrador podrá ingresar forzosamente**. Esto debe hacerse acompañado de un copropietario, quien levantará un acta detallada de la diligencia. Los gastos originados serán de cargo del responsable del daño.
 - El **Artículo 27** indica que las unidades no pueden usarse para fines distintos a los del reglamento o planos, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad, seguridad, salubridad o habitabilidad del condominio, ni provocar ruidos en horas de descanso.

4. Inscripción en el Registro de Copropietarios y Ocupantes:

- **Explicación:** La Ley 21.442 obliga a los copropietarios a solicitar su incorporación al Registro de Copropietarios, entregando al administrador la información requerida y actualizándola anualmente.

- **Respaldo Legal (Ley 21.442):**

- El **Artículo 6°** del reglamento de la ley detalla la información a entregar: nombre completo, cédula de identidad, domicilio y correo electrónico. Para arrendatarios, se puede solicitar copia simple del contrato de arrendamiento o una declaración del arrendador.
- El **Artículo 9°** y **Artículo 16** de la Ley 21.442 establecen la obligación de mantener este registro y la confidencialidad de los datos.

5. Respeto y Buena Convivencia:

- **Explicación:** La vida en condominio implica compartir espacios y para ello, el respeto mutuo es fundamental. Debemos evitar situaciones que generen conflictos.
- **Respaldo Legal (Ley 21.442):**
 - El **Artículo 4°** de la Ley 21.442 es claro: los copropietarios, arrendatarios u ocupantes deben ejercer sus derechos **sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás**.
- **Puntos clave:**
 - **Ruidos Molestos:** Son una causa común de conflicto. La ley permite denunciar estas infracciones, y el Juzgado de Policía Local es el competente para conocerlas.
 - **Discriminación Arbitraria:** El reglamento de copropiedad no puede establecer limitaciones que sean contrarias a la Ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación.

Bloque 4: Mecanismos de Resolución de Conflictos y Herramientas Digitales (35 minutos)

Nivel Cognitivo: Analizar, Evaluar y Crear Objetivo: Capacitar a los copropietarios sobre cómo abordar y resolver conflictos, y cómo la tecnología facilita la gestión.

Aunque tengamos derechos y obligaciones claras, es natural que surjan diferencias. Lo importante es saber cómo resolverlas de manera efectiva y pacífica. La Ley 21.442 nos da varias herramientas.

1. Vías de Resolución de Conflictos:

- **Comunicación Interna y Asamblea:** Siempre, el primer paso es fortalecer la comunicación dentro de la comunidad. Utilicen el **Libro de Novedades** para dejar constancia de solicitudes y reclamos formales. La asamblea de copropietarios es el órgano principal para la toma de decisiones y para buscar acuerdos internos. ¡Fomenten la escucha activa en las reuniones!.
- **Mediación Municipal:** La Ley 21.442 faculta a las municipalidades para prestar servicios de mediación extrajudicial en conflictos entre copropietarios, o entre estos y el comité/administrador. ¡Es una vía menos confrontacional y más económica! Las municipalidades también deben desarrollar programas educativos y asesoría.

- **Juzgado de Policía Local (JPL):** Este tribunal es el competente para conocer de infracciones a la Ley de Copropiedad o al reglamento, como ruidos molestos, filtraciones, o conflictos sobre la administración. Tienen un plazo de **3 meses** para presentar la denuncia desde la ocurrencia del hecho.
- **Acciones Legales Mayores (Juzgado Civil, Corte de Apelaciones):**
 - **Demanda Civil:** Para buscar compensación por daños y perjuicios, por ejemplo, en casos de filtraciones o incumplimientos graves.
 - **Recurso de Protección:** Si sienten que se están vulnerando sus derechos fundamentales (como el derecho de propiedad, libertad ambulatoria o no discriminación) por un acto arbitrario o ilegal de la administración o comité, pueden interponer un recurso de protección ante la Corte de Apelaciones.
 - **Arbitraje:** La Ley 21.442 también permite someter las controversias a la resolución de un Juez Árbitro, lo que puede ser un procedimiento más rápido y eficaz.

2. Sistema de Reclamaciones y Sanciones contra Administradores:

- **Explicación:** ¡Esta es una novedad de la Ley 21.442 que busca profesionalizar la administración! Es una herramienta para denunciar formalmente a los administradores que incumplan sus obligaciones.
- **Respaldo Legal (Ley 21.442):**
 - Está a cargo de las Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) de Vivienda y Urbanismo.
 - **¿Quién puede reclamar?** El **comité de administración** o, al menos, el **15% de los copropietarios o arrendatarios** del condominio.
 - **Causas de Reclamación:** Incumplimiento de funciones establecidas en la Ley de Copropiedad, en el reglamento del Registro Nacional de Administradores, o en el reglamento de copropiedad/acuerdos de asamblea/comité. Las reclamaciones prescriben en dos años.
 - **Sanciones:** Van desde amonestación por escrito (leves), multas a beneficio fiscal (1 a 10 UTM para menos graves, graves y gravísimas), hasta la suspensión (1 a 3 años) o eliminación del **Registro Nacional de Administradores de Condominios** (gravísimas).
 - **Procedimiento:** Se realiza en la plataforma "Ley de Copropiedad Inmobiliaria" del sitio www.minvu.cl, ingresando con Clave Única y adjuntando la documentación de respaldo. El administrador tiene 10 días hábiles para presentar sus descargos.

3. Registro Nacional de Administradores de Condominios:

- **Explicación:** Como parte de la profesionalización, la Ley 21.442 creó este registro, que es de carácter público, obligatorio y gratuito, a cargo del MINVU.
- **Requisitos para Inscribirse:** Acreditar licencia de enseñanza media y haber aprobado un curso de capacitación en administración de condominios, impartido por una institución de educación superior reconocida o acreditada por SENCE o Chile Valora.

Esto es fundamental para asegurar que quienes administran tengan las competencias necesarias.

- **Plazo:** Los administradores tienen hasta **septiembre de 2025** para inscribirse. Las empresas de administración también deben registrarse.

4. Uso de Tecnología y Herramientas Digitales (Software de Administración):

- **Explicación:** La digitalización es una tendencia creciente y una exigencia de la nueva ley para promover la transparencia, eficiencia y seguridad. Los software de administración de condominios son aliados poderosos.
- **Funcionalidades Clave:**
 - **Gestión Integral:** Permiten la gestión de propietarios, contabilidad automática, seguimiento de pagos, y reserva de espacios comunes.
 - **Comunicación Interna:** Facilitan la comunicación entre residentes y administración, con envío de notificaciones y gestión de incidencias (PQRSF: Peticiones, Quejas, Reclamos, Sugerencias y Felicitaciones).
 - **Control Financiero y Reportes:** Generan reportes financieros detallados, minutas de gastos comunes, avisos de cobro individuales, estados de cuenta y libros diario/mayor.
 - **Operaciones y Mantenciones:** Permiten registrar mantenciones, visitas, correspondencia y cuentan con bibliotecas digitales para documentos importantes como reglamentos.
 - **Gestión de Personal:** Algunos incluso ayudan con contratos de trabajo y finiquitos.
- **Beneficios para la Comunidad:** Mayor eficiencia, comodidad, mejora la comunicación, aumenta la seguridad del edificio y contribuye a un ambiente más feliz y ordenado. Toda la información está a un clic de distancia, lo que fomenta la transparencia.
- **Ejemplos en Chile:** Condofy, AdminHoy, EasyGestión, Portal Conserje, GastoComunChile, ComunidadFeliz, Edifito.com, coliver, AdminProp. Varias de estas plataformas también ofrecen apoyo para la actualización de reglamentos de copropiedad.

Bloque 5: Reflexión y Cierre (15 minutos)

Nivel Cognitivo: Evaluar y Crear Objetivo: Consolidar el aprendizaje y motivar la aplicación práctica y la reflexión continua.

¡Excelente, colegas! Hemos recorrido un camino importante hoy, analizando en detalle los derechos y obligaciones que la Ley 21.442 nos entrega como copropietarios y administradores en Chile.

Hemos **conocido** y **comprendido** la nueva normativa, la importancia del reglamento de copropiedad, y las definiciones de bienes exclusivos y comunes. Hemos **aplicado** estos conceptos al explorar sus derechos a la propiedad exclusiva, al uso de bienes comunes, a la participación en asambleas y al acceso a la información. Simultáneamente, hemos **identificado** sus obligaciones de pago de gastos comunes, cumplimiento del reglamento, mantención de la unidad y registro de datos, viendo cómo la ley respalda cada punto.

Finalmente, hemos **analizado** los diversos mecanismos para la resolución de conflictos, desde el diálogo interno hasta la mediación municipal o la vía judicial ante el Juzgado de Policía Local, e incluso el nuevo sistema de reclamaciones para administradores. Y hemos **evaluado** cómo la tecnología, a través de los software de administración, se convierte en una herramienta indispensable para una gestión moderna y transparente.

Mensaje Final: La Ley 21.442 no es solo un conjunto de normas; es una herramienta poderosa que busca mejorar la calidad de vida en nuestros condominios. Al **comprender** sus derechos y obligaciones, al **reflexionar** sobre su rol en la comunidad y al **aplicar** este conocimiento en su día a día, ustedes están contribuyendo directamente a construir comunidades más organizadas, transparentes y, sobre todo, ¡más felices!

Como formador, mi mayor deseo es que este conocimiento no quede solo en esta sala, sino que lo lleven a sus comunidades, lo compartan y lo apliquen. La formación técnica en administración de comunidades es la manera más directa de evitar contratiempos y conflictos.