

Módulo 1: Conceptos Fundamentales de la Copropiedad y sus Asambleas (30 minutos)

¡Para empezar a construir, necesitamos una buena base! Vamos a situarnos en el contexto de la copropiedad inmobiliaria en Chile y, luego, definiremos qué es una asamblea.

1.1. ¿Qué es la Copropiedad Inmobiliaria en Chile? La copropiedad inmobiliaria es esa figura jurídica que aplica a los inmuebles cuando **coexisten en ellos bienes de uso exclusivo** (como su departamento, su oficina, o su estacionamiento privado) y **bienes de dominio común** (como los pasillos, ascensores, jardines, o la piscina). Piénsenlo como un gran engranaje donde cada pieza es importante y se interrelaciona con las demás.

1.2. ¿Qué es una Asamblea de Copropietarios? En este gran engranaje, la **Asamblea de Copropietarios** es, por definición, el **principal órgano decisorio y de administración de un condominio**. Es el espacio donde ustedes, como propietarios, ejercen su soberanía y toman acuerdos que son vinculantes para toda la comunidad.

¿Y qué facultades tiene esta Asamblea? La Ley N° 21.442, en su artículo 13, nos deja muy claro que la Asamblea está facultada para adoptar acuerdos sobre:

- El uso y la administración de los bienes comunes.
- El mantenimiento general del condominio.
- La seguridad y la fiscalización del cumplimiento de los derechos y deberes de todos los copropietarios y residentes.

1.3. El Marco Legal: La Ley 21.442, un antes y un después. Durante muchos años, nos regimos por la Ley N° 19.537, que ya tenía más de 20 años y no se adaptaba a la complejidad de nuestros condominios actuales. Por eso, en Chile, con la publicación de la **Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442 el 13 de abril de 2022**, vivimos un verdadero "antes y después" en la administración de edificios y condominios.

¿Qué busca esta nueva ley? Sus objetivos son clave para una mejor convivencia:

- Colaborar en la administración de la vida en común y promover una mejor convivencia.
- Establecer **mayor claridad en las responsabilidades, facultades y alcances** de cada órgano de la administración. ¡Adiós a la ambigüedad!
- Implementar mecanismos **más eficaces para la resolución de conflictos**, tanto extrajudiciales como judiciales.
- **Facilitar la adopción de acuerdos, simplificando las estructuras de las asambleas**. Esto es vital para la agilidad de nuestras comunidades.
- Fortalecer el apoyo estatal, especialmente para los condominios de interés público.

Un punto crucial a recordar: La Ley 21.442 y su reglamento nos obligan a **actualizar nuestros reglamentos de copropiedad**. Tuvimos un plazo de un año desde la publicación del reglamento de la ley para hacerlo. Si su comunidad aún no lo ha hecho, ¡es momento de ponerse al día! Un reglamento actualizado es la carta de navegación de la comunidad y debe observar plenamente las normas de la Ley 20.609, que establece medidas contra la discriminación.

Además, la nueva ley ha creado el **Registro Nacional de Administradores de Condominios**. Este registro es **obligatorio** para todos quienes administran comunidades, sean personas naturales o jurídicas. El plazo para inscribirse vencía en septiembre de 2025. Para estar registrado, los administradores deben haber aprobado la educación media y contar con un curso de capacitación o certificación de competencias en administración de condominios, impartido por instituciones reconocidas o SENCE. ¡Esto eleva el estándar de profesionalismo que tanto necesitamos!

Módulo 2: Tipos de Asambleas: Ordinarias y Extraordinarias (45 minutos)

Ahora que comprendemos el marco general, vamos a clasificar nuestras asambleas, porque no todas las reuniones tienen el mismo objetivo ni los mismos requisitos. La Ley 21.442 diferencia de manera más clara las asambleas, especificando los asuntos a tratar en cada una.

2.1. Asamblea Ordinaria Pensemos en la Asamblea Ordinaria como la "cuenta pública" de nuestra comunidad.

- **Frecuencia:** Debe convocarse **al menos una vez al año**.
- **Finalidad Principal:** Su función primordial es la **rendición de cuentas documentada de la administración**. Esto incluye la aprobación del balance anual de ingresos y egresos, el informe financiero, y el presupuesto de la comunidad.
 - **Ejemplo Práctico:** Imaginen la asamblea de fin de año donde el administrador presenta el estado de las finanzas, detalla los gastos comunes y se vota el presupuesto para el próximo año. ¡Es aquí donde se aprueban esos números que llegan a su colilla mensual!.
- **Otras Materias:** También se encarga de designar o reelegir a los miembros del comité de administración, nombrar o remover al administrador o subadministrador, y revisar las actualizaciones del plan de emergencia y programación de simulacros.

2.2. Asamblea Extraordinaria Las Asambleas Extraordinarias son para temas que no pueden esperar la asamblea anual o que son de mayor trascendencia.

- **Convocatoria:** Puede convocarse en **cualquier momento** para tratar temas urgentes o cambios fundamentales en la comunidad. La solicitud puede venir del comité de administración o de copropietarios que representen **al menos el 10% de los derechos del condominio**.
- **Temas a Tratar:** ¡Ojo con esto! En una Asamblea Extraordinaria **solo se pueden tratar los temas que fueron incluidos en la citación**. No vale salirse del guion.
- **Ejemplos Reales:**
 - **Modificación del reglamento de copropiedad.**
 - **Enajenación de bienes comunes** (por ejemplo, vender una parte de un terreno común).
 - **Aprobación de gastos para mejoras o seguridad no presupuestadas** (como la instalación de cámaras de seguridad por un monto elevado, ¡que debe ser autorizada por la asamblea!).
 - Cambio de uso o destino de bienes comunes.

2.3. Formas de Realizar Asambleas: Presencial, Virtual o Mixta y Consultas Escritas. La Ley 21.442 moderniza la forma de convocar y realizar las asambleas, permitiendo un mayor acceso y comodidad.

- **Presencial:** La forma tradicional, que debe realizarse en el condominio o en la misma comuna donde este se emplaza, a menos que la asamblea o el comité acuerden otro lugar en la misma comuna.
- **Virtual (Videoconferencias) o Mixta:** La ley introduce la posibilidad de realizar asambleas de manera **totalmente telemática** o **mixta**. Para esto, el reglamento de copropiedad debe establecer requisitos y condiciones que aseguren una **participación y votación efectiva y simultánea**. Esto es un gran avance, ya que nos permite reunirnos sin importar la distancia, facilitando la participación de más vecinos.
- **Consultas por Escrito:** La ley también permite que los acuerdos se tomen mediante consultas por escrito. Esto es útil cuando el tema es claro y no requiere mucha deliberación. La consulta se entenderá aprobada cuando obtenga la aceptación por escrito del quórum exigido para la materia. Sin embargo, si el reglamento de copropiedad no lo establece, no se pueden generar multas por no responder a estas consultas.

Módulo 3: Quóruns para Sesionar y Adoptar Acuerdos (45 minutos)

Este es un punto CRÍTICO. Entender los quóruns es fundamental para que los acuerdos tomados en las asambleas sean válidos y vinculantes. La Ley 21.442 establece quóruns más estrictos y representativos, especialmente para asambleas extraordinarias.

3.1. ¿Qué es el Quórum? El quórum es el **número mínimo de copropietarios o sus derechos en el condominio que deben estar presentes o representados para que una asamblea pueda constituirse válidamente y para que sus acuerdos sean efectivos**. Es una medida de representatividad que asegura que las decisiones importantes cuenten con el respaldo de una parte significativa de la comunidad.

3.2. Diferencias Clave: Ley 19.537 vs. Ley 21.442 La Ley 21.442 simplificó la constitución de las asambleas, eliminando la figura de la "segunda citación" con quóruns reducidos que existía en la Ley 19.537. Ahora, generalmente, operamos con una única citación:

Aspecto	Ley N° 19.537 (Derogada)	Ley N° 21.442 (Vigente)
Primera citación	60% de los derechos	No aplica (se elimina)
Segunda citación	Con los asistentes presentes	Eliminada, solo una única citación
Constitución Asamblea	Primera o segunda citación con distintos quóruns	Sesiona con al menos el 33% en única citación
Toma de Acuerdos	Mayoría absoluta de los asistentes	Mayoría absoluta de los asistentes (51%)

3.3. Quóruns Específicos según la Ley 21.442 La Ley 21.442 establece distintos quóruns dependiendo del tipo de asamblea y la materia a tratar. Esto es progresivo y pertinente para garantizar la relevancia de las decisiones.

a) Asamblea Ordinaria

- **Quórum para constituirse:** Asistencia de copropietarios que representen **al menos el 33% de los derechos del condominio**.
 - **Ejemplo:** Si un condominio tiene 1000 derechos (por ejemplo, 100 departamentos de igual porcentaje), se necesita que al menos el 33%, es decir, 330 derechos, estén representados en la asamblea para que esta pueda iniciar.
- **Quórum para adoptar acuerdos: Mayoría absoluta de los asistentes (50% + 1).**
 - **Ejemplo:** Si asisten copropietarios que representan 400 derechos, para aprobar un acuerdo se necesita el voto favorable de al menos 201 derechos de los presentes.

b) Asamblea Extraordinaria de Mayoría Absoluta

- **Quórum para constituirse:** Mayoría absoluta (**50% + 1**) de los derechos del condominio.
- **Quórum para adoptar acuerdos:** Mayoría absoluta (**50% + 1**) de los derechos del condominio.
- **Materias Típicas:**
 - Modificación del reglamento de copropiedad.
 - Gastos o inversiones extraordinarias no incluidos en el presupuesto anual (ej. instalación de cámaras de seguridad si no hay fondo de reserva para cubrir la inversión).
 - Cambio de uso o destino de bienes comunes (por ejemplo, una bodega común que se quiere convertir en una sala de reuniones).
 - Aprobación de ciertos gastos comunes diferenciados.

c) Asamblea Extraordinaria de Mayoría Reforzada

- **Quórum para constituirse: 66% de los derechos del condominio.**
- **Quórum para adoptar acuerdos: 66% de los derechos del condominio.**
- **Materias Típicas:**
 - Enajenación o gravamen de bienes de dominio común (ej. vender un jardín del condominio para construir más departamentos).
 - Construcción de nuevas unidades.
 - Cambio de destino de unidades (ej. transformar un local comercial en vivienda, o viceversa, si implica alteración de bienes comunes y supera el 20% del uso comercial).
 - Alteraciones mayores de fachadas o bienes comunes que cambian la esencia del condominio.

3.4. ¿Quiénes pueden asistir y votar en las Asambleas?

- **Copropietarios:** Son los actores principales. Sin embargo, la ley establece la figura del "**copropietario hábil**". Un copropietario hábil es aquel que se encuentra **al día en el pago de todas sus obligaciones económicas** para con el condominio.
 - **Importante:** Solo los copropietarios hábiles pueden optar a cargos de representación de la comunidad y tienen derecho a voto. Si un copropietario está en mora, pierde su derecho a voto y su cuota no se considera en el quórum del acuerdo respectivo, aunque pueda estar presente en la reunión si el reglamento no lo prohíbe explícitamente.
- **Arrendatarios y Ocupantes:** La nueva ley permite su participación.

- Pueden representar al copropietario si este lo **designa expresamente como su representante**.
 - Si el copropietario no designa un representante o, habiéndolo hecho, este no asiste, se entenderá que el arrendatario o ocupante **asume la representación por ministerio de la ley**, a menos que el propietario comunique explícitamente a la administración que no le otorga dicha facultad.
 - **¡Atención!** Para las materias que requieren **quórum de mayoría reforzada** (las más importantes), el arrendatario u ocupante **necesitará una autorización expresa del propietario que conste en instrumento público notarial**. Esto asegura la voluntad clara del dueño.
 - **El Administrador:** El administrador del condominio **no puede representar a ningún copropietario en la asamblea**. Su rol es de gestión y ejecución, no de representación de intereses particulares.
-

Módulo 4: Desafíos y Aplicación Práctica (30 minutos)

Ahora, ¿cómo llevamos todo esto a la práctica y qué hacemos frente a los problemas comunes? Aquí entra en juego la aplicación de lo aprendido y la reflexión sobre nuestras acciones.

4.1. Problemas Comunes en Asambleas y Cómo Abordarlos:

- **Falta de Quórum:** Es una situación recurrente. Si no se logra el quórum necesario para sesionar o para tomar acuerdos válidos, cualquier copropietario o el administrador puede **recurrir al Juzgado de Policía Local (JPL)**. El JPL es el ente llamado por la Ley 21.442 para resolver las contiendas generadas bajo el régimen de copropiedad.
- **Malas Prácticas en la Información:**
 - **Publicación de deudas o datos personales:** ¡Cuidado! Publicar los gastos comunes con nombre y apellido del deudor, o los sueldos de los conserjes con su nombre, **contraviene la Ley de Protección de Datos**. Para informar morosidad, se debe usar el número de unidad o departamento, no el nombre del propietario. La transparencia es clave, pero respetando la privacidad.
- **Rendición de Cuentas del Administrador:** El administrador tiene la obligación de rendir cuenta documentada y detallada de su gestión **una vez al mes al Comité de Administración y al menos una vez al año en la asamblea ordinaria**. Además, al término de sus funciones, debe hacerlo nuevamente.
 - Si un administrador se niega a rendir cuentas, se puede acudir al Juzgado de Policía Local para exigirle que lo haga, bajo amenaza de multas.
- **Renuncia del Comité o Administrador:** Si un miembro del comité o el administrador renuncia, estas renunciadas **deben ser validadas en una sesión ordinaria de la asamblea**, y en esa misma instancia (o en una posterior) se debe designar al nuevo comité o administrador. Un comité "transitorio" sin validación formal no tiene la misma legalidad.
- **Alteraciones de Bienes Comunes sin Aprobación de Asamblea:** Un error frecuente. Ni el comité ni el administrador pueden autorizar o ejecutar obras que impliquen alteraciones o

mejoras sustanciales en los bienes comunes sin la **aprobación de la asamblea de copropietarios**, respetando los quórums correspondientes. ¡Hacerlo sin la debida aprobación puede ser causal de destitución del comité!.

4.2. Herramientas para una Gestión Eficiente y Transparente: Para facilitar el cumplimiento de todas estas normativas y mejorar la convivencia, la digitalización es un gran aliado.

- **Software de Administración de Edificios:** Existen diversas opciones en el mercado chileno que centralizan y automatizan muchas tareas. Algunos ejemplos son **ComunidadFeliz**, **Edifito**, **GastoComunChile**, **EasyGestión**, **Portal Conserje**, **coliver**, y **AdminProp**.
 - **Beneficios:** Facilitan la gestión de pagos, la comunicación entre residentes y administración, la reserva de espacios comunes, la contabilidad y la generación de reportes. Herramientas como ComunidadFeliz incluso ayudan con el cálculo de remuneraciones y vacaciones del personal, simplificando procesos que antes eran tediosos. Edifito, por ejemplo, ofrece atención 24/7 y apoyo en la actualización de reglamentos.
 - Permiten el pago en línea de gastos comunes, informes precisos, y una comunidad conectada a través de aplicaciones móviles.
- **Libro de Actas:** Es obligatorio llevar un registro de las actas de las sesiones, ya sea en formato papel o digital. Deben estar foliadas y ser firmadas por los miembros del comité o quienes la asamblea designe, a más tardar 30 días después del acuerdo.
- **Libro de Novedades:** El presidente del comité debe mantenerlo para que el administrador y el comité registren información relevante. Los copropietarios y residentes pueden registrar allí sus reclamos y solicitudes fundadas, que deben ser respondidas en un plazo máximo de 20 días corridos. ¡Una excelente vía para canalizar las inquietudes!
- **Registro de Copropietarios, Arrendatarios y Otros Ocupantes:** El reglamento de la nueva ley manda a tener un registro actualizado con datos de contacto y características de los residentes (cantidad, discapacidad, idioma). Esto es clave para una comunicación efectiva y para la planificación de emergencias.

4.3. El Sistema de Reclamaciones y Sanciones: Finalmente, y no menos importante, la Ley 21.442 introduce un sistema formal para presentar reclamaciones contra administradores que incumplan sus obligaciones.

- **¿Quiénes pueden reclamar?** El comité de administración o, si no lo hace, un grupo de copropietarios y/o arrendatarios que represente al menos el **15% de los derechos del condominio**.
 - **¿Ante quién?** Las reclamaciones se presentan ante las **Seremis de Vivienda y Urbanismo (SERVIU)**.
 - **Proceso:** Existe una plataforma digital para presentar descargos y realizar seguimiento al proceso. La formación técnica en administración de comunidades es la manera más directa de evitar reclamaciones y sanciones.
-

Cierre y Reflexión Final (15 minutos)

¡Excelente! Hemos recorrido un camino intenso pero fundamental.

Para recordar y aplicar:

- Las asambleas son el pilar de la gestión comunitaria, ¡no son un mero trámite!
- Conocimos la diferencia y los usos específicos de las asambleas ordinarias y extraordinarias.
- Entendimos la importancia vital de los quórums para la validez de nuestros acuerdos.
- Analizamos cómo la Ley 21.442 nos entrega herramientas y nos exige mayor profesionalismo y transparencia.
- Y vimos cómo la tecnología es nuestra gran aliada para una gestión eficiente y una comunicación fluida.

Como formador técnico-pedagógico, mi objetivo es que esta charla no quede solo en la teoría. La invitación es a **reflexionar** sobre las prácticas en sus propias comunidades y a **aplicar** este conocimiento para fortalecer la convivencia, resolver conflictos de forma constructiva y asegurar una administración transparente.

Si tienen más dudas, no duden en buscar asesoría legal especializada o explorar las plataformas y recursos oficiales del MINVU. La información está ahí para usarla.

Fuentes Oficiales Citadas:

- **Ley N° 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria:** (<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1174663>)
- **Ley N° 20.609, que establece medidas contra la discriminación:** (<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1042092>)
- **Reglamento Tipo de la Ley N° 21.442:** (<https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1191159>)
- **MINVU - Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria:** (www.minvu.gob.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/)
- **MINVU - Sistema de Reclamaciones y Sanciones:** (<https://www.minvu.gob.cl/atencion-ciudadana/sistema-de-reclamaciones-y-sanciones/>)