

Decreto 7

APRUEBA REGLAMENTO DE LA LEY N° 21.442 QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Publicación: 09-ENE-2025 | Promulgación: 04-ABR-2023

Versión: Única De : 09-ENE-2025

Url Corta: <https://bcn.cl/v04ZVc>



APRUEBA REGLAMENTO DE LA LEY N° 21.442 QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Santiago, 4 de abril de 2023.- Hoy se decretó lo que sigue:
Núm. 7.

Visto:

Las facultades que me confiere el artículo 32 número 6° de la Constitución Política de la República de Chile; la ley N° 16.391 que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el decreto ley N° 1.305, (V. y U), de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; la ley N° 21.442, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria, en especial lo dispuesto en su artículo 11; y la resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República. ley N° 21.442 artículo 11

Considerando:

Que mediante la ley N° 21.442, publicada en el Diario Oficial el día 13 de abril de 2022, se aprobó la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, la que en su artículo 6° transitorio señala que el reglamento de la misma deberá dictarse dentro del plazo de doce meses, contado desde la publicación de la ley, y ser sometido a consulta pública, la que se verificó entre los días 11 de enero y 10 de febrero de 2023, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 8° del numeral 1 de la resolución exenta N° 3.288 (V. y U), de 2015, que aprueba la norma general de participación ciudadana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y de sus Secretarías Regionales Ministeriales.

Decreto:

Apruébase el siguiente Reglamento de la ley N° 21.442, que aprueba la nueva Ley de copropiedad inmobiliaria:

TÍTULO I

Del régimen de copropiedad inmobiliaria

Artículo 1: Del ámbito de aplicación de este reglamento: El presente reglamento se aplicará a los condominios que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra el artículo primero de la ley N° 21.442, en adelante "la Ley". Asimismo, este reglamento se aplicará a las comunidades de copropietarios que se hubieran acogido a la ley N° 19.537 y a aquellas que indica el artículo 99 de la ley. artículo primero ley N° 19.537 artículo 99

Artículo 2: De las definiciones: Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

2.1. Administrador: Persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio, en conformidad a lo dispuesto en la ley y en el presente reglamento, en el reglamento de copropiedad de cada condominio y en las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración.

2.2. Administrador provisional: Persona designada por los gobiernos regionales, municipalidades o los servicios de vivienda y urbanización respectivos, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, actuando provisionalmente como tal, con las mismas facultades y obligaciones que aquél, en conformidad a las condiciones señaladas en el artículo 68 de la ley.

2.3. Instrumentos de la administración: Serán todos aquellos documentos en que consten actuaciones o decisiones de los órganos de la administración relacionados con normativas, adopción de acuerdos, constancias, gestiones y otras situaciones relevantes del condominio, tales como el Libro de Actas, Libro de Novedades, Normas de uso y administración, Registro de Copropietarios, Arrendatarios y demás Ocupantes, y otros.

2.4. Libro de Actas: Documento foliado en soporte digital o material, donde constan las actas de las sesiones de las asambleas de copropietarios desarrolladas en el condominio, las decisiones que adopte el copropietario en conformidad al artículo 102 de la ley, lo obrado y los acuerdos adoptados en reuniones para resolución de conflictos ante la municipalidad respectiva en los términos del artículo 47 de la ley, las actas de ingreso forzoso a unidades en los casos referidos en el artículo 42 de la ley y los acuerdos del comité de administración. El presidente del comité de administración del condominio tendrá la custodia de este libro y deberá asegurar el respaldo fehaciente de la información contenida en este.

2.5. Libro de Novedades: Documento en soporte digital o material, en el que el administrador y el comité de administración dejarán constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que se registrarán los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes de este. Este libro deberá ser mantenido bajo custodia del presidente del comité de administración y a disposición de la comunidad.

2.6. Órganos de la administración: Son aquellos órganos encargados de la administración del condominio, con las competencias y atribuciones señaladas en la ley y referidos en el artículo 12 de ella; siendo estos la asamblea de copropietarios, el comité de administración, el administrador y el subadministrador, cuando corresponda.

2.7. Registro de Condominios Habitacionales: Registro digital, contemplado en el artículo 98 de la ley, dirigido y mantenido por la Secretaría Ejecutiva de Condominios, para la debida identificación y ubicación de los condominios que incluyan unidades con destino habitacional.

2.8. Registro de Copropietarios, Arrendatarios y demás Ocupantes (en adelante "Registro de Copropietarios"): Registro, en soporte digital o material, en el cual se consigna la información relativa a copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes a cualquier título, tales como derechos reales de usufructo, habitación o herencia o derechos personales como el comodato, el que deberá mantenerse actualizado por la administración del condominio, conforme a lo señalado en el artículo 9, inciso quinto, numeral 6) de la ley y los artículos 5, 6 y 7 de este reglamento.

2.9. Reglamento de Copropiedad: Instrumento que fija las normas del régimen administrativo de un condominio, regulando las materias enumeradas en el artículo 8 de la ley, dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio o acordado por los copropietarios en su caso, de acuerdo a la ley, al presente reglamento y a las características propias del condominio, que será obligatorio para todos los copropietarios, para quienes les sucedan en el dominio y para los ocupantes de las unidades a cualquier título. Este reglamento y sus modificaciones deberán constar en escritura pública y estar inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.

2.10. Secretaría Ejecutiva de Condominios: Unidad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que dependerá directamente del Ministro, encargada de impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de la ley y del presente reglamento, mediante circulares y realizar las demás funciones señaladas en la ley.

2.11. Subadministrador: Persona natural o jurídica designada por los copropietarios del respectivo sector reunidos en asamblea, para cumplir y ejecutar las labores de administración de un sector del condominio, conforme a la ley, a este reglamento, al reglamento de copropiedad y a las instrucciones que le imparta el administrador general del condominio o el comité de administración. En el desempeño de su labor, el subadministrador tendrá como único objetivo velar por el adecuado uso, administración y mantención de los bienes y servicios comunes que le corresponden exclusivamente a dicho sector, rigiéndose por las funciones especificadas para el referido cargo en el reglamento de copropiedad o en el acta de constitución de la subadministración.

Artículo 3: Del primer reglamento de copropiedad: Al momento de acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, como parte de los requisitos señalados en el artículo 48 de la ley, deberán presentarse a la dirección de obras municipales la copia autorizada de la escritura pública que contenga el primer reglamento de copropiedad y la copia certificada que da cuenta de la foja, número y año de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Las modificaciones al reglamento de copropiedad se someterán igualmente a estas mismas exigencias.

Asimismo, el archivo del primer plano de copropiedad autorizado por la dirección de obras municipales respectiva y del certificado que acoge el condominio a este régimen se efectuará con posterioridad a la inscripción del primer reglamento, y se materializará mediante la anotación al margen correspondiente en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces competente.

Artículo 4: De la aplicación del reglamento de copropiedad: Respecto de aquellas materias no reguladas expresamente por el reglamento de copropiedad del condominio, se aplicarán con carácter supletorio las disposiciones del presente reglamento.

Serán nulas absolutamente aquellas disposiciones del reglamento de copropiedad que no se ajusten a las normas legales, a las materias reguladas expresamente en el presente reglamento, o a las características propias del condominio.

TÍTULO II

De los derechos y obligaciones de los copropietarios

Artículo 5: Del Registro de Copropietarios: Los copropietarios tendrán la obligación de solicitar su incorporación al Registro de Copropietarios dispuesto en el artículo 9, inciso quinto, numeral 6) de la ley, entregando al administrador del condominio la información señalada en el artículo 6 de este reglamento, dentro del plazo de 60 días corridos desde la inscripción de la unidad o sitio urbanizado a nombre del respectivo copropietario en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

Asimismo, los copropietarios deberán proporcionar información actualizada dentro del plazo de 60 días corridos, contados desde que varíen las circunstancias descritas en el presente artículo, en relación a situaciones propias, o de los 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. El reglamento de copropiedad podrá establecer las sanciones en contra de aquellos copropietarios que no soliciten su incorporación al referido registro, que no entreguen oportunamente la información actualizada o que no entreguen la información que sea requerida

anualmente por el administrador.

Artículo 6: Del contenido del Registro de Copropietarios: En el Registro de Copropietarios se deberá individualizar al copropietario de cada unidad del condominio y a los arrendatarios y demás ocupantes de este en virtud de otros títulos, distinguiendo su calidad de ocupantes permanentes o transitorios, cuando corresponda, e indicando a lo menos, su nombre completo, cédula de identidad, domicilio y correo electrónico. En caso de que el copropietario de la unidad sea una persona jurídica, deberán entregarse estos mismos antecedentes respecto de esta y de su representante legal.

Para efectos de acreditar fehacientemente la calidad de copropietario, arrendatario u ocupante a otro título, se entregará información en formato digital o material, en conformidad a las siguientes reglas:

1. En el caso de los copropietarios, dicha calidad se acreditará mediante una copia de la inscripción de dominio con vigencia de las unidades respectivas y una copia del documento de identidad.
2. En el caso de los arrendatarios, dicha calidad se acreditará mediante copia simple del contrato de arrendamiento vigente, o en su defecto, de una declaración del arrendador y, en ambos casos, copia del documento de identidad de las partes.
3. 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 del documento de identidad de las partes.

En el caso de los numerales 2 y 3 precedentes se deberá, adicionalmente, acreditar la identidad del copropietario de las respectivas unidades, en conformidad a lo señalado en el numeral 1.

En el caso de los condominios que cuenten con unidades con destino habitacional será obligatorio consignar la distinción entre ocupantes permanentes y transitorios, referida en el inciso 1º del presente artículo. Para estos efectos, se considerará como ocupantes permanentes del condominio, a quienes residan, a lo menos, por 30 días corridos en la unidad respectiva. No obstante, en la medida de que se acredite la existencia de circunstancias particulares, independientes del tiempo de permanencia en la unidad, como por ejemplo el caso de ocupantes permanentes que deben desempeñarse laboralmente mediante sistema de turnos en otras regiones del país u ocupantes transitorios que requieran hospedaje turístico por más de 30 días, los ocupantes podrán indicar expresamente al administrador del condominio su calidad de permanente o transitorio.

Atendidas las características propias del condominio, tales como, tipo de condominio, existencia de construcciones en altura, pisos de la edificación, materialidad de las construcciones, ubicación del condominio y otras, los copropietarios podrán acordar en asamblea, entregar voluntariamente información adicional a la dispuesta, en cumplimiento de la obligación contenida en el inciso primero de este artículo.

Artículo 7: De la reserva de información del Registro de Copropietarios: Atendida la información contenida en este registro 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 el presente reglamento o en los respectivos reglamentos 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 sexto de la ley, solo podrá entregarse información estadística que no pueda asociarse a los datos específicos de cada

unidad, salvo autorización expresa del copropietario afectado.

Sin perjuicio del deber de velar por la protección y resguardo de los datos personales señalado en el inciso anterior, la información contenida en el registro será utilizada por el administrador y el comité de administración y podrá ser requerida por cualquier copropietario, arrendatario u ocupante, según corresponda, en los siguientes casos:

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.

Artículo 8: Del uso de aplicaciones para recaudar las obligaciones económicas del condominio: Mediante acuerdo del comité de administración, podrá establecerse la utilización de mecanismos de cobro de las obligaciones económicas en el condominio, tales como aplicaciones, herramientas digitales, u otros, siempre que estos sean acordes con la realidad del condominio y sus ocupantes.

Artículo 9: De los convenios de pago: El administrador estará facultado para celebrar convenios de pago con aquellos copropietarios que se encuentren morosos respecto de sus obligaciones económicas. Para estos efectos, el comité de administración podrá dictar normas de uso y administración, que establezcan criterios generales y objetivos que permitan el acceso igualitario de los copropietarios morosos a la suscripción de los referidos convenios, en función de la antigüedad y monto de la deuda, u otros antecedentes que resulten relevantes y que permitan evitar cualquier arbitrariedad en el acceso, suscripción y términos del convenio. Para la celebración de dichos convenios, el administrador deberá sujetarse a las normas antes referidas, en caso de que existan.

El convenio deberá ser suscrito presencial o electrónicamente por el copropietario moroso y el administrador, y en este podrán acordarse cuotas con vencimientos mensuales para el pago de la deuda, debiendo ser registrado en el archivo de documentos y en la contabilidad del condominio. Con todo, para celebrar el convenio de pago, el administrador deberá requerir el acuerdo del comité de administración, el que deberá constar por escrito y comunicarse por la vía más idónea. Los convenios de pago vigentes podrán ser requeridos por cualquier copropietario del condominio y deberán considerarse en la rendición de cuentas que debe hacer el administrador ante la asamblea de copropietarios.

La primera cuota del convenio deberá pagarse al momento de suscribirlo y desde ese momento, y mientras cumpla con los términos convenidos y sus otras obligaciones económicas, dicho copropietario será considerado como copropietario hábil para los efectos señalados en la ley y en el presente reglamento. Si las normas de uso y administración dictadas por el comité de administración lo permitieren, podrán efectuarse repactaciones al convenio de pago. En todo caso, nunca podrá suscribirse un convenio de pago adicional respecto del copropietario que tenga un convenio de pago vigente. Solo una vez pagada la última cuota de dicho convenio, el copropietario podrá solicitar un nuevo convenio por obligaciones económicas impagas distintas a las consideradas en el convenio anterior.

Las cuotas que tengan su origen en el convenio suscrito deberán consignarse, mientras aquel esté vigente, en el respectivo aviso de cobro que haga el administrador respecto de las obligaciones económicas mensuales del copropietario. Para efectos del pago de las cuotas convenidas, el copropietario deberá sujetarse a lo señalado en el artículo 7 de la ley.

Artículo 10: Del resguardo de la calidad de vida de los ocupantes permanentes del condominio: En conformidad a lo dispuesto en el artículo 8 letra j) de la ley, el reglamento de copropiedad podrá establecer normas de convivencia con el objeto de

resguardar que el uso de las unidades habitacionales como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos, no produzca molestias que afecten la calidad de vida de los ocupantes permanentes del condominio ni afectación en el uso de los bienes y servicios comunes por parte de éstos. Para este efecto, solo podrán ser considerados como ocupantes permanentes del condominio, aquellos señalados expresamente como tales en el Registro de Copropietarios.

Estas normas de convivencia podrán establecer límites y restricciones para el uso de los bienes y servicios comunes tales como piscina, gimnasio y otros de similar naturaleza, por parte de los ocupantes transitorios antes referidos. Dichas normas podrán consistir, sin que la siguiente enumeración sea taxativa, en:

1. Disposición de un límite en el número de usuarios simultáneos en el uso de los bienes y servicios comunes.
2. Definición de horarios de uso de los bienes y servicios comunes.
3. Establecimiento de preferencias de los ocupantes permanentes respecto de los transitorios en el uso de los bienes y servicios comunes.

En ningún caso estas normas podrán implicar discriminación arbitraria en contra de los ocupantes transitorios del condominio.

En virtud de las limitaciones y restricciones referidas en el presente artículo, el reglamento de copropiedad podrá establecer las respectivas sanciones y apremios por incumplimiento a las normas de convivencia reguladas, siendo función del comité de administración la aplicación de estas.

Los referidos límites y restricciones al uso de los bienes y servicios comunes no serán aplicables a las visitas, trabajadores de las unidades o del condominio, ni a otro tipo de personas que se encuentren en una situación de ocupación de las unidades que no sea análoga a los alojamientos temporales, hospedajes turísticos o apart-hotel. El uso de los bienes y servicios comunes en esos casos, podrá ser regulado en las normas de uso y administración o en el reglamento de copropiedad.

TÍTULO III

De la administración de las copropiedades

Párrafo 1º De las asambleas de copropietarios

Artículo 11: Del deber de asistencia a las sesiones: Todo copropietario estará obligado a asistir a las sesiones de asamblea de copropietarios respectivas, sea personalmente o representado, según disponga el reglamento de copropiedad. Dicho reglamento deberá establecer requisitos, modalidades y/o formalidades para que opere la representación de los copropietarios, en aquellos casos en que no puedan asistir personalmente. De igual modo, podrá establecer sanciones dirigidas a aquellos copropietarios que no participen en las sesiones, no sean representados en ellas, ni justifiquen su inasistencia, de acuerdo con los estándares y circunstancias que defina la asamblea de copropietarios.

Artículo 12: De la facultad de representación en las sesiones: Si el copropietario no asistiere personalmente y no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, este no asistiere, para este efecto se entenderá que acepta, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación para asistir a las sesiones de asamblea, 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 9, inciso quinto, N° 6) de la ley. Sin perjuicio de lo anterior, 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 los numerales correspondientes

referidos en el inciso 2° del artículo 6 del presente reglamento, para efectos de representar al copropietario de la unidad, en conformidad al artículo 5, inciso 2° de la ley.

De esta manera, cuando los arrendatarios u ocupantes actuaren en representación de un copropietario, se considerarán para el quórum de constitución de las asambleas y podrán votar en proporción a los derechos que representan las unidades que arriendan u ocupan.

Sin perjuicio de ello, el copropietario podrá comunicar al comité de administración y al administrador, su decisión de no otorgar la facultad de representación en las sesiones de las asambleas de copropietarios, 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 sesiones 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 operará esta representación legal de los copropietarios en estos casos:

1. Cuando el copropietario asista personalmente.
2. Cuando el copropietario haya designado a otro representante, y este asista en su representación.
3. Cuando el copropietario haya comunicado, en la forma señalada en el inciso precedente, sobre su decisión de no otorgar la facultad de representación al arrendatario o al ocupante de su unidad en las sesiones respectivas.

No obstante, los arrendatarios u ocupantes referidos podrán igualmente asistir a dichas sesiones, pero no podrán votar y no serán considerados en los quórum de constitución ni en la adopción de acuerdos.

Sin perjuicio de lo señalado en el presente artículo, en el caso de 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 copropietario de la unidad para su representación, de acuerdo a la forma en que determine el respectivo reglamento del condominio.

Artículo 13: De la asistencia personal y representación de los propietarios de más de una unidad en las sesiones de las asambleas: En aquellos casos en que un copropietario sea dueño de más de una unidad en el condominio, podrá asistir personalmente a las sesiones en su calidad de titular de aquellas, o representado en conformidad a lo señalado en los artículos 11 y 12 del presente reglamento.

Artículo 14: De otras normas generales de las sesiones de asambleas de copropietarios: El presidente del comité de administración, u otro miembro del comité, deberá resguardar que se cumplan con los quórum mínimos de constitución de las sesiones de asambleas, dispuestos en el artículo 15 de la ley, sean estas presenciales, telemáticas o mixtas. Para lo anterior, será responsabilidad del comité de administración, establecer en las normas de uso y administración del condominio, el mecanismo adecuado a las características propias del condominio y del recinto donde se desarrollen las sesiones, que permita identificar a los asistentes y corroborar su asistencia, tanto para la constitución de dichas sesiones, como para el ejercicio del derecho a voto en ellas. Toda la información relativa al quórum de constitución y de adopción de acuerdos en una sesión de asamblea, deberá ser proporcionada por el respectivo integrante del comité de administración, si procediere, a la persona que haya designado la asamblea para elaborar el acta de la sesión.

Solo los copropietarios hábiles podrán concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Esta calidad se acreditará mediante certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces. En caso de poseer más de una unidad, solo se considerará como copropietario hábil a aquel que se encuentre al día en el pago de sus obligaciones económicas para con el condominio, respecto de la totalidad de sus unidades.

Artículo 15: Del plazo para convocar a sesiones extraordinarias de la asamblea a petición de los copropietarios: En el caso de que la citación a sesión extraordinaria sea a petición de los copropietarios que representen al menos el 10% de los derechos en el condominio, esta deberá enviarse dentro del plazo de 10 días corridos desde que sea recibida la petición por parte del presidente del comité de administración o el administrador. Para estos efectos, la referida comunicación, deberá realizarse en los términos señalados en el artículo 16 de la ley.

Artículo 16: De las normas y requisitos para las sesiones de asambleas telemáticas: En aquellos casos en que en el reglamento de copropiedad se acuerde la participación de los copropietarios en asambleas telemáticas, se deberá 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 los copropietarios del condominio sean debidamente citados a la sesión de la asamblea, informando el medio virtual por el cual ésta se realizará y todo lo necesario para su efectiva participación en ella.

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 expedito, efectivo y simultáneo de los asistentes, que posibilite la comunicación entre los participantes mediante su intervención verbal o escrita de manera regulada y que dicho medio telemático posea un alto nivel de compatibilidad con diversos dispositivos o sistemas operativos. Asimismo, el comité de administración deberá velar para 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 o a sus representantes, 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 y la adopción de acuerdos que se verifiquen durante las sesiones telemáticas o mixtas deberán quedar registradas en el acta en los términos dispuestos en el artículo 15, inciso 9° de la ley. Será deber del comité de administración velar para que dichas votaciones se realicen efectiva y simultáneamente, conforme a las modalidades que se regulen en el reglamento de copropiedad.

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

6. El reglamento de copropiedad no podrá establecer requisitos ni limitaciones a la localización física de los asistentes a las asambleas telemáticas. Para todos los efectos legales, se entenderá como lugar de celebración de las asambleas, cuando esta sean mixtas o telemáticas, el que corresponde al domicilio del condominio.

Artículo 17: De la identidad de quienes participan en la consulta por escrito:

El reglamento de copropiedad podrá establecer un mecanismo que permita asegurar fehacientemente la identidad de quienes participan en la consulta. En caso de no regularse expresamente dicho mecanismo, cuando la respuesta del copropietario a la consulta formulada sea enviada en soporte digital, dicho envío se deberá verificar a través de la casilla de correo electrónico singularizada en el Registro de Copropietarios. En caso de que la respuesta se otorgue en soporte material, deberá ir acompañada de una copia simple de la cédula de identidad del copropietario responsable de cada unidad.

Párrafo 2° De los otros órganos de administración

Artículo 18: De la actuación del comité de administración en representación de la asamblea: El comité de administración tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deban ser materia de sesión extraordinaria y que no hubieren sido delegadas por ella en conformidad a lo dispuesto en el artículo 15 de la ley. Sin perjuicio de lo anterior, esta representación no procederá para la designación de los miembros del comité de administración, quienes deberán ser elegidos necesariamente mediante una sesión de asamblea o por medio de la consulta por escrito que la reemplace.

Artículo 19: De la designación de los miembros del comité de administración: Solo podrán ser designados miembros del comité de administración, las personas naturales que sean copropietarias hábiles en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario y que confiera expresamente al mandatario la facultad para ser designado miembro del comité de administración, identificando específicamente al condominio donde se ejercerá la facultad, el tiempo de duración del encargo y la unidad o unidades que representa.

Asimismo, podrán ser designados miembros del comité de administración, los representantes de las personas jurídicas que sean copropietarias hábiles en el condominio, debidamente acreditados.

Cuando la asamblea designe como miembro del comité de administración al cónyuge, conviviente civil, representante o mandatario de un copropietario hábil, solo podrá elegir a una de estas personas, independientemente del número de unidades de las que sea dueño o de los derechos en los bienes de dominio común que le correspondan al copropietario respectivo.

Sin embargo, esta regla no se aplicará, pudiendo incluso designarse a cónyuges, convivientes civiles, y a cualquier otro mandatario o representante de los copropietarios hábiles, sin limitación del número de personas designadas, en aquellos casos en que falte acuerdo para la designación de los miembros del comité de administración o en que no existan interesados en ser parte de dicho órgano.

Artículo 20: Del sorteo para la designación de los integrantes del comité de administración: A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité de administración o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo, el que se realizará respecto de todos los copropietarios hábiles del condominio.

El referido sorteo, deberá realizarse por el administrador o por el presidente del comité saliente, en caso de que hubiere, 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, quienes deberán desempeñar dicha función por el período que la asamblea decida, el que no podrá exceder de tres años, en conformidad a lo dispuesto en el inciso 3° del artículo 17 de la ley.

Con todo, tanto los copropietarios que hubieren desempeñado dicha función con

anterioridad, así como aquellos respecto de los cuales concurra alguna causal dispuesta en el reglamento de copropiedad, podrán eximirse en caso de que fueren designados por sorteo.

Artículo 21: De la permanencia en el comité de administración: Los miembros del comité de administración designados por la asamblea, o en su defecto, por sorteo, no podrán renunciar a esta función antes de haber transcurrido el período fijado por la asamblea para tal efecto, contado desde el inicio de sus funciones como integrantes del comité, salvo que concurra alguna causal de exención o eximente. Para estos efectos, el reglamento de copropiedad podrá establecer dichas causales por hechos sobrevinientes atendidas las circunstancias particulares. En estos casos, acreditada la circunstancia alegada, se realizará nuevamente la designación por la asamblea de manera directa, o mediante sorteo, de un copropietario hábil que se encuentre en condiciones de desempeñarse como miembro del comité de administración.

Artículo 22: Del copropietario que ejerce como administrador: El copropietario que ejerza como administrador del condominio, podrá asistir y participar en las sesiones de asamblea, como titular de derechos, pero no podrá asumir la representación de otros copropietarios, en atención a la restricción señalada en el inciso séptimo del artículo 15 de la ley.

Artículo 23: De la ausencia del administrador: Si por impedimento temporal, enfermedad, u otra circunstancia de similar naturaleza el administrador no pudiere ejercer su cargo, actuará como tal, el presidente del comité de administración mientras dure su ausencia. Para estos efectos, el administrador deberá en el menor tiempo y de la forma más expedita posible, notificar al comité de administración sobre las circunstancias de su ausencia. Una vez recibida la notificación por parte de dicho comité, o enterados de estas circunstancias cuando dicha notificación no sea posible por parte del administrador, el presidente del comité deberá levantar un acta indicando las circunstancias aludidas, la fecha y hora en que asumirá las funciones de administrador, así como cualquier otra información relevante que resulte pertinente. Esta acta deberá comunicarse a los copropietarios y publicarse en un lugar visible del condominio a más tardar al día siguiente de su suscripción.

Artículo 24: De la contabilidad del condominio: El administrador tendrá la responsabilidad de recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes morosos y llevar la contabilidad del condominio disponiendo de un mecanismo sencillo, que facilite la comprensión de este a los copropietarios. En el ejercicio de estas funciones, el administrador podrá dar publicidad a las situaciones de morosidad de copropietarios y ocupantes del condominio, en conformidad a la forma que dispongan las normas de uso y administración del condominio.

En la contabilidad del condominio, el administrador deberá representar fidedignamente el estado de situación financiera, con actualizaciones mensuales, para lo cual deberá considerar a lo menos el desglose de los siguientes conceptos:

1. Recaudación mensual por concepto de gastos comunes ordinarios y extraordinarios.
2. Gastos comunes ordinarios: en este apartado deberán especificarse los gastos relativos a la administración, mantención, reparación y uso o consumo de servicios básicos colectivos.
3. Gastos comunes extraordinarios.

4. Fondo común de reserva, indicando el total disponible y los gastos que mensualmente se hayan imputado al mismo.

5. Multas, intereses, pago por arriendo de espacios comunes y otros similares, devengadas en el período respectivo, y la recaudación de estos ítems en el mismo período.

En la contabilidad del condominio, el administrador deberá presentar el estado de las cuentas bancarias e inversiones debidamente conciliadas y otros instrumentos financieros vinculados a la administración del condominio. Adicionalmente deberá considerar expresamente el detalle de pago de cada una de las unidades respecto de los gastos y fondos referidos anteriormente. Asimismo, deberá considerar el pasivo del condominio, como cuentas de proveedores, remuneraciones, honorarios y obligaciones previsionales adeudadas del período, deudas con bancos y otras de similar naturaleza.

Cuando corresponda, el administrador también deberá considerar el detalle del estado financiero del fondo operacional inicial.

Las subadministraciones, cuando corresponda, también deberán dar cumplimiento a las normas de contabilidad señaladas, respecto de los bienes y servicios comunes que corresponden exclusivamente al sector respectivo.

Artículo 25: Del acta del primer administrador: Una vez efectuada la recepción definitiva de la edificación, y antes de la ocupación del primer copropietario, la persona natural o jurídica propietaria del condominio deberá designar al primer administrador, quien, dentro del plazo de 60 días corridos contados desde su nombramiento, deberá levantar un acta de las condiciones y estado de funcionamiento de todas las instalaciones de los bienes comunes. Para dichos efectos identificará cada una de las tipologías de instalaciones de bienes comunes y señalará, a lo menos, la cantidad, ubicación, estado de conservación y funcionamiento de estas, debiendo identificarse especialmente en el acta, aquellas instalaciones de bienes comunes que presenten deterioro o mal funcionamiento, así como cualquier otra circunstancia relevante a juicio del administrador, tales como el estado de las garantías del fabricante asociadas a los artefactos o instalaciones cuando corresponda. En caso de que haya recepciones definitivas parciales, dicha constatación se deberá realizar una vez efectuada la primera de dichas recepciones.

Artículo 26: De los deberes de cuidado: El titular del proyecto, el primer administrador que este designe y los administradores que lo sucedan en el cargo, así como los subadministradores, tendrán la obligación de cuidar los bienes de dominio común. El deber de cuidado consistirá en la correcta diligencia y atención a los bienes de dominio común del condominio.

El deber de cuidado incluye entre otras obligaciones, según corresponda a la naturaleza y tipo del condominio, la mantención de las redes internas de servicios básicos y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios, así como también la obligación de cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones. En cumplimiento de estas obligaciones, el administrador deberá actuar en conformidad a las siguientes exigencias, las que serán extensivas, cuando corresponda, a las demás personas mencionadas en el inciso anterior:

1. El administrador, para efectos de realizar una correcta proyección de los gastos comunes ordinarios de mantención o reparación referidos en el artículo 22 de la ley, deberá elaborar un programa de mantención de las redes internas de servicios básicos, y de los sistemas de emergencia y de extinción de incendios, aplicable para un período de 12 meses. En este programa de mantención, el administrador deberá realizar un diagnóstico del estado en que se encuentran las instalaciones de redes y sistemas referidos, mediante la inspección de ellas,

debiendo distinguir aquellas partidas que requieren mantención, de aquellas que requieren reparación. El programa deberá contener una planificación de las fechas o periodicidad en que se ejecutarán las acciones de mantención o reparación según corresponda, considerando la priorización de cada partida y una evaluación económica de los costos de su realización.

2. El administrador, con la periodicidad que establezca el programa de mantención indicado en el numeral 1 de este artículo, deberá cerciorarse de que la infraestructura de soporte de redes de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros con el objeto o efecto de impedir el ingreso de distintos operadores de telecomunicaciones, y asegurar que el condominio cuente permanentemente con la capacidad necesaria para que estos puedan suministrar sus servicios en condiciones competitivas. En el caso de que, por las condiciones del condominio o del ducto de telecomunicaciones, esta infraestructura no pueda ser inspeccionada personalmente por el administrador, este podrá contratar a profesionales capacitados para tal labor, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 20, N° 2 de la ley.

3. Terminado el período de 12 meses para el cual se planificó el programa de mantención, el administrador deberá rendir cuenta detallada al comité de administración, de todas las obras de mantención y reparación, y de las acciones de inspección que se llevaron a cabo en dicho período. Lo anterior, deberá ser considerado en la rendición de cuentas referida en el N° 1, letra a) del cuadro contenido en el artículo 15 de la ley.

Artículo 27: De la notificación de la suspensión del suministro de servicios básicos y su reposición: El administrador deberá notificar por escrito, en soporte digital al correo electrónico indicado en el Registro de Copropietarios, o en su caso, en soporte papel, al copropietario o residente de la unidad con al menos 5 días corridos de anticipación a la fecha programada para realizar la suspensión del servicio, en caso de que el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de ellos. Por el contrario, si el administrador debe requerir la suspensión del servicio de electricidad o telecomunicaciones a las empresas de suministro respectivas, la notificación al copropietario o residente de la unidad se realizará de la misma forma, con al menos 5 días corridos de anticipación a la fecha del envío del requerimiento de suspensión a dichas empresas. En ambos casos, desde la referida notificación, el pago total, o parcial de la deuda que implique una morosidad inferior a la dispuesta en el inciso 1° del artículo 36 de la ley, o la suscripción de un convenio de pago con el administrador en los términos del inciso 4° del artículo 6 de la ley, evitará la suspensión del servicio de suministro de electricidad, calefacción o de telecomunicaciones programada.

En caso de que la suspensión del servicio se haya verificado, y se acredite por parte del copropietario o residente el pago total, o parcial de la deuda que implique una morosidad inferior a la dispuesta en el inciso 1° del artículo 36 de la ley, o la suscripción del convenio de pago referido en el inciso precedente, el administrador, deberá, a más tardar dentro del día hábil siguiente, reponer el servicio suspendido en caso de que el condominio dispusiere de sistemas propios de control para el paso de los servicios domiciliarios, o requerir a la empresa de suministro respectiva, la reposición del servicio suspendido dentro del mismo plazo.

Artículo 28: De la publicidad de la información sobre la rendición de cuentas del administrador: En cumplimiento de su obligación de rendir cuenta documentada y pormenorizada de su gestión ante el comité de administración en forma mensual y ante la asamblea de copropietarios en cada sesión ordinaria y al término de su administración, el administrador deberá proporcionar con al menos 24 horas de antelación a la fecha en que se realicen las sesiones ordinarias o reuniones del comité de administración referidas, la documentación correspondiente, para lo cual la enviará mediante correo electrónico a los miembros del comité o copropietarios y arrendatarios que se encuentren inscritos en el Registro de Copropietarios, según corresponda. Si los copropietarios y arrendatarios no hubieren registrado correo

electrónico en el mencionado registro, el envío se realizará dejando copia en formato papel en las respectivas unidades del condominio. Asimismo, el administrador deberá velar para que la información antes señalada esté a disposición de los copropietarios y arrendatarios del condominio que así lo requieran, debiendo proporcionarla dentro del plazo máximo de 10 días corridos contado desde la fecha de realización de dicha solicitud.

Artículo 29: De las observaciones al balance de ingresos y egresos: Con motivo de la rendición de cuentas de la gestión de la administración en las sesiones ordinarias, el comité de administración someterá a votación de la asamblea la aprobación del balance presentado. El rechazo de este balance deberá ser siempre fundado por parte de los copropietarios, consignándose los motivos en el acta respectiva. El administrador deberá responder dichas observaciones en un plazo máximo de 15 días corridos mediante el envío de correo electrónico al comité de administración, junto con los antecedentes de respaldo. Recibida la respuesta o vencido el plazo para hacerlo, el comité de administración deberá remitir los nuevos antecedentes a los copropietarios, en conformidad a lo señalado en el artículo 28 de este reglamento, y citar a una nueva sesión ordinaria para votar la aprobación del balance, la que deberá celebrarse a más tardar dentro del plazo de 10 días corridos contados desde la recepción de la respuesta del administrador. Asimismo, la aprobación del balance en los términos señalados, podrá realizarse mediante la respectiva consulta por escrito, conforme al inciso segundo del artículo 15 de la ley.

Artículo 30: Del Libro de Novedades: Las solicitudes efectuadas al administrador o al comité de administración en el libro de novedades deberán ser respondidas dentro de un plazo máximo de 20 días corridos y se comunicarán mediante envío de un correo electrónico a la dirección registrada en el Registro de Copropietarios de cada condominio o en soporte papel mediante comunicación entregada en la unidad respectiva. Asimismo, será deber del administrador transcribir y registrar en el Libro de Novedades, así como dar respuesta en los términos de este artículo, a todas aquellas solicitudes de los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio que sean formuladas por correo electrónico y dirigidas a la administración.

Artículo 31: De los bienes comunes diferenciados y sus estándares mínimos de establecimiento: De acuerdo con lo señalado en el inciso segundo del artículo 24 de la ley, si el condominio está conformado únicamente por una edificación colectiva de más de 200 unidades con destino habitacional, no se requerirá la constitución de subadministraciones, pero deberá contemplarse la existencia de ciertos bienes comunes diferenciados que faciliten la circulación de personas y la administración diaria del condominio, los que se establecerán en el reglamento de copropiedad, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 8 letra f) de la ley, siéndoles exigibles los siguientes estándares mínimos:

- a) Acceso peatonal a la edificación colectiva: Cada acceso peatonal a la edificación colectiva que conecta con el espacio público deberá servir a un máximo de 400 unidades habitacionales.
- b) Acceso vehicular al condominio: Cuando los condominios a que refiere el presente artículo superen las 200 unidades de estacionamiento para automóviles, deberán incorporar un nuevo acceso vehicular, o bien, incrementar en uno el número de pistas de un único acceso, debiendo contemplarse estas modificaciones por cada 200 unidades de estacionamiento adicionales.
- c) Ascensores: Cada grupo de ascensores deberá servir a un máximo de 200 unidades habitacionales.
- d) Recepción / Conserjería: Cada recepción o conserjería deberá servir a un máximo de 200 unidades habitacionales.

e) Zonas verticales de seguridad: Cada zona vertical de seguridad deberá servir a un máximo de 200 unidades habitacionales.

Artículo 32: De los subcomités de administración: Para la designación, composición, duración, reelección de los miembros y la presidencia del subcomité de administración, serán aplicables, en lo que corresponda, las disposiciones del artículo 17 de la ley.

TÍTULO IV

De la seguridad del condominio

Artículo 33: Del plan de emergencia en condominios preexistentes a la ley: Tratándose de inmuebles acogidos al régimen de copropiedad de forma previa a la entrada en vigencia de la ley N° 21.442 y que no hayan contado con un plan de emergencia, este deberá ser realizado por un ingeniero en prevención de riesgos y suscrito por dicho profesional, además del presidente del comité de administración.

Artículo 34: Del plan de evacuación: El plan de evacuación deberá ser actualizado al menos una vez al año considerando el número de residentes y especialmente a las personas ocupantes con discapacidad, con movilidad reducida, infantes y población no hispanoparlante, señalando las acciones determinadas para su evacuación segura y expedita, debiendo incluir las acciones de capacitación que procedan y los respectivos simulacros de evacuación según los diferentes tipos de eventos o emergencias. Corresponderá al comité de administración y al administrador requerir la referida información respecto de cada unidad, así como proveer las capacitaciones al personal del condominio respecto de las acciones, medidas o procedimientos considerados en el plan de evacuación. Les corresponderá asimismo coordinar con los residentes u ocupantes del condominio las capacitaciones necesarias para efectuar los simulacros o ejercicios de evacuación, según lo determinado en el respectivo plan.

Sin perjuicio de lo señalado, el comité de administración y el administrador, de consuno, podrán solicitar a un ingeniero en prevención de riesgos la elaboración de un informe fundado en el que se acreditará y dejará constancia de que las circunstancias consideradas en el plan de evacuación vigente han permanecido invariables desde el momento de la elaboración de este último. En tal caso, para dar cumplimiento a la obligación de actualización anual del referido plan, señalada en el inciso primero de este artículo, el presidente del comité de administración, el administrador y el referido ingeniero en prevención de riesgos, deberán volver a suscribir el plan de evacuación, indicando la nueva fecha de actualización, e incorporando, al final de este, el informe antes señalado, entendiéndose que pasará a formar parte del mismo instrumento.

El plan de evacuación junto con el informe antes referido deberá ser entregado a las autoridades respectivas conforme al inciso séptimo del artículo 40 de la ley.

Artículo 35: De la entrega del plan de emergencia a Carabineros de Chile y al Cuerpo de Bomberos: El primer plan de emergencia, incluido el plan de evacuación, deberá ser entregado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, en formato material y digital, a la respectiva unidad de Carabineros de Chile y del Cuerpo de Bomberos que corresponda a la comuna donde se emplaza el condominio, antes de presentar a la dirección de obras municipales respectiva la solicitud de recepción definitiva de las obras de edificación o para acoger el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, cuando las edificaciones de este ya cuenten con recepción definitiva.

Asimismo, las actualizaciones a los referidos planes deberán ser entregadas a

estas instituciones por el comité de administración, en formato material y digital, dentro del plazo de 15 días corridos contados desde que estas se encuentren suscritas por el presidente del comité de administración y por el administrador.

La persona natural o jurídica propietaria del condominio o el comité de administración, en el caso de haber sido este designado, deberán requerir a Carabineros de Chile y al Cuerpo de Bomberos, la constancia de recepción de los planes señalados en los incisos anteriores, en cumplimiento del artículo 40 de la ley, lo cual deberá ser informado a los copropietarios, si correspondiere, mediante la exposición de la constancia de recepción señalada en un lugar visible del condominio.

Si Carabineros de Chile o el Cuerpo de Bomberos respectivo realizaren observaciones al plan de emergencia, al plan de evacuación o a las actualizaciones de estos planes, en uso de la facultad establecida en el artículo 40 de la ley, estas deberán ser evaluadas por un ingeniero en prevención de riesgos quien, en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del condominio o, en conjunto con el administrador y el comité de administración, en el caso de que este comité haya sido designado, deberán determinar si implican la necesidad de modificar el plan o las actualizaciones correspondientes. En caso afirmativo, el plan respectivo o la actualización será rectificadas y la nueva versión deberá ser elaborada por un ingeniero en prevención de riesgos y suscrita por este profesional en conjunto con la persona natural o jurídica propietaria del condominio o, suscrita por dicho ingeniero en conjunto con el presidente del comité de administración y con el administrador, en el caso de que dicho comité haya sido designado, debiendo ser entregada a las instituciones señaladas en este inciso dentro del plazo de 90 días corridos contado desde la recepción de las observaciones. En caso de descartarse la modificación, dicha decisión deberá constar en un acta que será suscrita por las mismas personas, según lo señalado en este inciso. Los documentos referidos en el presente artículo, así como el informe fundado elaborado por un ingeniero en prevención de riesgos, señalado en el inciso segundo del artículo precedente, deberán ser incorporados al archivo de documentos del condominio y custodiarse por el administrador, en conformidad a lo dispuesto en los incisos quinto y sexto del artículo 9 de la ley.

Artículo 36: Del ingreso forzado a las unidades: Si se viere comprometida la seguridad o conservación de un condominio sea respecto de sus bienes comunes o de sus unidades, por efecto de filtraciones, inundaciones, emanaciones de gas u otros desperfectos o imprevistos, para cuya reparación urgente e inmediata fuere necesario ingresar a una unidad, no encontrándose el propietario, arrendatario u ocupante que facilite o permita el acceso, el administrador del condominio podrá ingresar forzosamente a ella, debiendo hacerlo acompañado de un copropietario, quien deberá levantar acta detallada de la diligencia, en la cual se deberá dejar constancia de, al menos, los siguientes aspectos:

1. Hecho que comprometió la seguridad o conservación del condominio y que motivó el ingreso forzado a la unidad, indicando la fecha y hora del evento.
2. Reparaciones o trabajos de emergencia que debieron realizarse al interior de la unidad, especificando la duración de la intervención y si se requirió el ingreso de personas ajenas al condominio, como electricistas, cerrajeros u otros.
3. Individualización y firma del administrador y del copropietario que asistieron a la diligencia.

Una vez firmada el acta por el administrador y el copropietario acompañante, esta deberá ser remitida por correo electrónico a todos los miembros del comité de administración, para que sea incorporada en el libro de actas, y al copropietario de la unidad. En todo caso, se dejará copia del acta al interior de la unidad, cuando las circunstancias posteriores al siniestro lo permitan.

Artículo 37: Del pago del seguro colectivo contra incendio: Respecto a la prima del seguro colectivo contra incendio contratado para cubrir los daños que sufran todos los bienes e instalaciones comunes del condominio, esta deberá pagarse por todos los copropietarios, obligatoria e irrenunciablemente, de manera conjunta con los gastos comunes.

En los avisos de cobro de gastos comunes deberá incluirse el valor de las primas que le corresponda pagar a cada unidad, aplicándose a su respecto las mismas normas que rigen el cobro de las demás obligaciones económicas del condominio.

Artículo 38: De la contratación del seguro colectivo contra incendio: El seguro colectivo contra incendios del condominio deberá ser contratado inicialmente por la persona natural o jurídica propietaria del mismo y la póliza del referido seguro formará parte del archivo de documentos referido en el artículo 9 de la ley.

La asamblea de copropietarios podrá decidir incluir en la póliza otras coberturas complementarias para la protección de los referidos bienes comunes y/o sus unidades, tales como sismo o salida de mar.

Corresponderá al administrador resguardar que el condominio se encuentre permanentemente asegurado, al menos, contra el riesgo de incendio, renovando el contrato de seguro antes de los respectivos vencimientos de la póliza, en caso de que corresponda, y velando por que todas las unidades mantengan cobertura permanente contra riesgo de incendio, sea mediante la póliza base de seguro colectivo contra incendio o la opción de contratación de seguros individuales. Para el debido cumplimiento de esta obligación, el administrador podrá requerir a los copropietarios periódicamente, y a lo más cada 12 meses, el envío de información actualizada, la que deberá ser solicitada y entregada de manera oportuna mediante el envío de correos electrónicos a través de las casillas señaladas en el Registro de Copropietarios o mediante otro tipo de comunicaciones realizadas por la vía más expedita posible.

Artículo 39: De los quórum para la contratación, renovación y término de las pólizas de seguros colectivos contra incendio: En caso de la renovación o contratación de un nuevo seguro colectivo, siempre que no implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente, producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, el administrador requerirá previamente acuerdo del comité de administración y de la asamblea ordinaria en los términos señalados en el cuadro del artículo 15, N°1, letra e) de la ley.

Por otro lado, en caso de que se contrate un nuevo seguro que implique modificar los riesgos cubiertos por la póliza vigente, eliminando o incorporando coberturas complementarias, el administrador requerirá previamente acuerdo del comité de administración y de la asamblea extraordinaria de mayoría reforzada en los términos del cuadro señalado en el artículo 15, N° 3, letra k) de la ley.

Si el comité de administración acuerda no renovar el seguro existente, la contratación de una nueva póliza requerirá el acuerdo previo de la asamblea de copropietarios, adoptado con los quórum señalados en el N° 1 del cuadro contenido en el artículo 15 de la ley, los que también serán aplicables en caso de que se proponga a la asamblea el término anticipado del seguro existente.

Artículo 40: Del seguro colectivo contra incendio en los condominios de viviendas sociales: Las disposiciones relacionadas con la obligación de contratación de un seguro colectivo contra incendio, serán en lo que corresponda, plenamente aplicables a los condominios de viviendas sociales.

TÍTULO V

De la constitución de la copropiedad inmobiliaria

Artículo 41: De la constitución de la copropiedad inmobiliaria: Para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria se deberán presentar a las direcciones de obras municipales respectivas los siguientes antecedentes, sin perjuicio de los otros que se soliciten en conformidad a lo dispuesto en el inciso segundo de este artículo:

1. Solicitud para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.
2. Copia autorizada de la escritura pública donde conste el primer reglamento de copropiedad dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, y el respectivo certificado de inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces.
3. Planos de la copropiedad a que se refiere el artículo 49 de la ley.

Una vez verificado por el director de obras municipales que el condominio cumple con las normas exigidas por la ley y este reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, procederá a extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, aprobando en el mismo acto los planos del condominio.

El propietario del condominio, una vez otorgado el certificado referido en el inciso anterior, y aprobados los planos por parte del director de obras municipales, solicitará al Conservador de Bienes Raíces correspondiente el archivo de estos documentos en la sección especial del Registro de Propiedad y la nota al margen pertinente en el reglamento de copropiedad inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes respectivo.

Artículo 42: Del término de la copropiedad inmobiliaria: Cuando se declarare el término de la copropiedad inmobiliaria de acuerdo al procedimiento descrito en el artículo 52 de la ley, la correspondiente resolución del director de obras municipales deberá archivarse en una sección especial del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces respectivo. Asimismo, deberán realizarse las notas al margen correspondientes en la inscripción del reglamento de copropiedad que consta en el Registro de Hipotecas y Gravámenes, así como en las inscripciones de dominio de cada una de las unidades enajenables del condominio y en la inscripción de dominio del predio sobre el cual se constituyó la copropiedad, que constan en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces correspondiente.

TÍTULO VI

De los estacionamientos y de las asignaciones en uso y goce exclusivo

Artículo 43: De los estacionamientos para automóviles en los condominios de viviendas de interés público: Los condominios de viviendas de interés público deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda. Excepcionalmente, y previa solicitud fundada por parte del propietario del condominio, el director de obras municipales podrá aprobar una dotación de estacionamientos inferior a la antes señalada. Para este efecto, esta solicitud podrá fundamentarse en alguno de los siguientes supuestos:

1. Tamaño acotado del condominio. Para estos efectos se entenderá como tamaño acotado, los condominios que cuenten con 50 o menos unidades.
2. Características topográficas del terreno como pendientes superiores a un 8% que impliquen la reducción del terreno útil para cumplir con la norma de estacionamientos.
3. Proyectos relacionados con Monumentos Nacionales, zonas típicas, inmuebles o zonas de conservación histórica, o que se emplacen al costado de vías de más de 100 años de antigüedad o de paseos peatonales.

4. Proyectos que se encuentren ubicados a menos de 500 metros de ejes estructurantes del sistema de transporte público mayor, correspondientes a vías que concentren una oferta significativa de transporte público, atendiendo a criterios como la cantidad de servicios en operación, la existencia de líneas de metro, trenes, tranvías o similares, la existencia de infraestructura especializada o prioridad de circulación para el transporte público, mediante buses, tales como vías segregadas, pistas solo bus o vías exclusivas, u otras condiciones relacionadas con el sistema de transporte público mayor.

Artículo 44: De los estacionamientos para bicicletas en los condominios: En todo condominio deberá contemplarse la cantidad de estacionamientos para bicicletas requerida conforme a las normas vigentes y al plan regulador respectivo, sin perjuicio de las exigencias de diseño y ejecución de proyectos que se establecen en el inciso segundo del presente artículo para los nuevos condominios de viviendas de interés público.

En conformidad con lo dispuesto en el inciso primero del artículo 60 de la ley, en los nuevos proyectos de condominios de viviendas de interés público, el espacio que se disponga para estacionar bicicletas, ya sea en los mismos estacionamientos para automóviles o en un área común destinada al efecto, deberá ser techado. Por su parte, si dicho espacio de estacionamientos se ubicare en otro predio, deberá garantizarse el acceso autónomo a éste por parte de los copropietarios, arrendatarios y ocupantes que hagan uso de tales estacionamientos.

Artículo 45: De la asignación de estacionamientos en uso y goce exclusivo: El reglamento de copropiedad o la asamblea de copropietarios, podrán regular la forma de aprovechamiento de los bienes de dominio común y acordar la constitución de los derechos de uso y goce exclusivo sobre los estacionamientos vehiculares para personas con discapacidad, los que solo podrán ser asignados 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.

Asimismo, el reglamento de copropiedad podrá señalar la forma en que se asignarán estos estacionamientos temporalmente a cualquier copropietario, ya sea a título gratuito u oneroso, en tanto no sean requeridos por las personas señaladas en el inciso anterior. Esta asignación temporal finalizará por el solo ministerio de la ley, cuando sean asignados a personas con discapacidad, especialmente aquellas con movilidad reducida.

Para estos efectos, la solicitud de asignación por parte de las personas indicadas en el inciso primero de este artículo 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 y la decisión que contiene deberá ser ratificada por la asamblea de copropietarios, mediante sesión extraordinaria de mayoría reforzada que será convocada para estos efectos por el comité de administración o la consulta por escrito que la reemplace.

En caso de que el estacionamiento requerido se haya asignado a otro copropietario en los términos del inciso segundo de este artículo, el administrador deberá notificar por escrito al actual asignatario del estacionamiento, dentro del plazo de 2 días hábiles contados desde la solicitud, quien estará impedido de seguir utilizándolo a partir del día hábil siguiente de la notificación, cesando ese mismo día su deber de pago, en caso en que se hubiere pactado una asignación onerosa.

La asignación de estacionamientos en los términos señalados, así como toda otra asignación en uso y goce exclusivo, que no conste en el reglamento de

copropiedad y que recaiga en terrenos y bienes comunes, deberá otorgarse por escritura pública e inscribirse en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del respectivo Conservador de Bienes Raíces, debiendo mantenerse copia de todas ellas en la administración.

TÍTULO VII

De los condominios de viviendas de interés público

Artículo 46: Del cobro de los gastos comunes y convenios con empresas de servicios básicos: Para los efectos de hacer exigible lo dispuesto en el artículo 72 de la ley, el propietario primer vendedor o el administrador, según sea procedente, comunicará a las empresas señaladas en el inciso primero de dicha norma, la proporción que le corresponda a cada unidad en los gastos comunes, según se haya determinado en el primer reglamento de copropiedad o según se disponga mediante una modificación de dicho reglamento verificada por acuerdo de la asamblea de copropietarios, conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de la ley, a más tardar dentro del período de cobro inmediatamente posterior a la correspondiente inscripción de dicho reglamento, o de su modificación, según corresponda, en el registro respectivo del Conservador de Bienes Raíces.

Artículo 47: Del fondo común de reserva de las viviendas sociales: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 39 de la ley, la formación del fondo común de reserva de los condominios de viviendas sociales se regirá por las normas especiales señaladas en el presente artículo.

En el caso de que se contemple la existencia y funcionamiento de programas de autofinanciamiento, que permitan recibir recursos provenientes del arrendamiento de bienes comunes para la instalación de publicidad, de antenas, de locales comerciales, de estacionamientos u otros, que sean destinados total o parcialmente al fondo común de reserva, no será obligatorio para los condominios de viviendas sociales cumplir con lo dispuesto en el artículo 39 de la ley, en referencia al porcentaje mínimo de recargo del gasto común mensual correspondiente a un 5%, ni a la periodicidad mensual, señalados en dicho artículo. En estos casos, considerando los ingresos que se proyecta recibir en virtud de los programas de autofinanciamiento referidos, la asamblea de copropietarios reunida en sesión extraordinaria de mayoría absoluta, podrá acordar la eximición temporal del condominio, estableciendo un pago del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes inferior al 5% señalado, y/o una periodicidad de dicho pago mayor a la mensual, pudiendo establecerse pagos bimestrales, trimestrales, semestrales u otras formas de pago, con el objetivo de aliviar la carga económica de los copropietarios de estos condominios, en consideración a la inexistencia de personal contratado y/o a la antigüedad del condominio, así como a la cantidad y tipo de bienes comunes que, a futuro, pudieren generar la necesidad de solventar gastos comunes extraordinarios, urgentes o imprevistos.

TÍTULO VIII

De las disposiciones generales

Artículo 48: De la remoción del primer administrador y la designación de su reemplazante: Una vez enajenado el 33% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, será exigible lo dispuesto en el artículo 14 de la ley en cuanto a la celebración obligatoria de sesiones ordinarias de la asamblea de copropietarios al menos una vez por año. Sin perjuicio de lo anterior y de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 14, así como en el numeral 1) letra c) del cuadro inserto en el artículo 15 de la ley, mientras no se alcance el 66% de los derechos enajenados, en estas sesiones ordinarias no podrán adoptarse acuerdos referidos a la

designación de un nuevo administrador, cuando el anterior haya sido removido por la misma asamblea o por la persona natural o jurídica propietaria del condominio. En estos casos, una vez removido el administrador anterior, la designación de un nuevo corresponderá exclusivamente a la persona natural o jurídica propietaria del condominio, sin que por ese hecho se extingan las obligaciones señaladas en el inciso séptimo del artículo 9 de la ley, que le corresponden tanto al anterior administrador, como a la persona natural o jurídica propietaria del condominio que dictó el primer reglamento de copropiedad.

En conformidad a lo dispuesto en el literal c) del inciso octavo del artículo 9 de la ley, una vez enajenado el 66% de las unidades que formen parte de un condominio nuevo, no regirá la restricción señalada en el inciso anterior, por lo cual, en las sesiones de asamblea de copropietarios respectivas, podrá acordarse la ratificación del administrador o su reemplazo mediante la designación de otra persona.

Artículo 49: De la interposición de una reclamación en contra de los administradores de condominios: El comité de administración, o los copropietarios o arrendatarios que representen al menos el 15% de las unidades del condominio, podrán interponer una reclamación ante la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la región donde se encuentre el condominio, cuando el administrador o subadministrador incumpla alguna de las obligaciones que le impone la ley y el presente reglamento, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 90 de la ley.

Artículo 50: De las multas a beneficio fiscal aplicadas a un administrador: Cuando un administrador resulte sancionado con una multa a beneficio fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88 de la ley, esta deberá ser pagada a la Tesorería General de la República en el plazo de 30 días hábiles, contado desde que la sanción se encuentre firme y ejecutoriada.

ARTÍCULO TRANSITORIO

Artículo Transitorio: De los ajustes a los reglamentos de copropiedad: Corresponderá al comité de administración de cada comunidad, revisar el reglamento de copropiedad vigente y proponer a la asamblea de copropietarios los ajustes que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 100 de la ley.

Anótese, tómese razón y publíquese.- GABRIEL BORIC FONT, Presidente de la República.- Carlos Montes Cisternas, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

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