PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD PARA PROTEGER A LOS COPROPIETARIOS Y MODERNIZAR LAS RELACIONES AL INTERIOR DE LA COMUNIDAD

1. Antecedentes

La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria fue publicada el día 13 de abril de 2022 y significó un importante esfuerzo para normar de manera más exhaustiva y moderna las relaciones de las comunidades de copropietarios, la forma en que se protegen y utilizan los bienes comunes, y los organismos a cargo de su administración.

Los condominios no son novedad dentro de nuestro ordenamiento jurídico. La historia de las copropiedades inmobiliarias en Chile está profundamente ligada al crecimiento urbano y la necesidad de regular la convivencia en espacios compartidos. Antes de la legislación específica, la copropiedad se regía por las normas generales del Código Civil que regulan el cuasicontrato de comunidad, lo que resultaba insuficiente para la complejidad del nuevo fenómeno de los edificios y condominios en las ciudades.

Es en ese contexto que se materializa la primera ley de copropiedad de Chile, la Ley N° 6.071 que permitió que los diversos pisos de un edificio o sus departamentos puedan pertenecer a distintos propietarios, siendo el primer ensayo de normar la propiedad horizontal o la copropiedad, ya en 1937. Esta ley sentó las bases para la existencia de unidades de dominio exclusivo dentro de un mismo inmueble, reconociendo la propiedad individual sobre un departamento u oficina y la copropiedad forzosa sobre los bienes comunes, pero al ser una primera apuesta, como se mencionó antes, dejaba de lado el desarrollo en más profundidad de aspectos como la administración de los bienes comunes y la resolución de los conflictos que se suscitaran entre los copropietarios. Así, la figura del administrador se fue dando de manera

OFICINA
CHILE
07-10-2025
11:31
VIRTUAL

natural como un elemento clave en la convivencia entre los nuevos copropietarios de edificios o condominios.

Tuvieron que pasar muchos años para que se hiciera un nuevo intento para regular el fenómeno de los edificios y condominios, que ya no constituían una excepción, como a inicios del siglo XX, si no que se alzaba como la nueva forma de pensar y construir ciudades a finales del mismo siglo. Naciendo en 1997 un verdadero hito normativo para las copropiedades, dictándose la Ley N° 19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria de 1997. Esta ley, que derogó la de 1937, modernizó y profundizó el marco legal, adaptándose a la creciente proliferación de edificios y condominios en el país, incluyendo innovaciones como la definición de condominio, la exigencia de contar con un reglamento de copropiedad para cada uno de los condominios, fondos de reserva para casos de emergencia que sufra la comunidad y regula de mejor manera la figura del administrador, que a las alturas de la ley ya era una figura clave en el desarrollo de la vida de las comunidades que vivían bajo copropiedad.

La figura del Administrador se volvió central. Con la dictación de la ley, se convierte en el representante de la comunidad de copropietarios, responsabilizándose de múltiples funciones como velar por el cumplimiento del reglamento de copropiedad, ejecutar los acuerdos que la asamblea adopte por la mayoría de sus miembros o los quórums que se señalen en su reglamento, administrar los recursos financieros o la conservación y mantención de los bienes comunes, contratar al personal de seguridad y aseo, entre otras.

Lo cierto, es que la experiencia que fue dando las casi dos décadas que estuvo vigente la ley de 1997, permitió al legislador darse cuenta de las falencias que cada vez se iban haciendo más profundas, ya que la realidad para fines de la segunda década del siglo XXI era que un gran porcentaje de las familias de las grandes ciudades estaba viviendo en un edificio o condominio, pasando el administrador a ser una figura de primer orden, pasando la antigua ley a estar obsoleta en el papel y requiriendo una modernización que llegó en el año 2022.

Así las cosas, la publicación de la Ley N° 21.442 que Aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria supone un importante avance en los derechos de los copropietarios de las comunidades, las exigencias legales que deben cumplir los administradores y las nuevas formas de resolución de conflictos que tienen las comunidades. De hecho, la nueva ley establece que ahora los administradores de la copropiedad deben formarse o certificarse, profesionalizando la labor de los mismos y generar un estándar mínimo de conocimientos para realizar una buena

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
07-10-2025
11:31
VIRTUAL

labor. Junto con ello se crea un Registro Nacional de Administradores de Condominios, el cual entró en vigor en marzo de 2024, y el constar en dicho registro supondrá una pieza clave de la fiscalización por parte de las comunidades y la regulación de los administradores por parte del Estado. Por otro lado, también se fortalece el Comité de Administración como el órgano con todas las facultades de representación de la asamblea, siendo quien controle la actividad de administrador y quien ejercerá un rol protagónico en el cuidado de los bienes comunes y el patrimonio que se administra.

Sin embargo, ya a tres años de entrada en vigencia de los contenidos de la Nueva Ley de Copropiedad, las quejas de la comunidad por la mala labor de los administradores de condominios, los abusos de poder por parte de ellos y los perjuicios que los copropietarios han sufrido por las decisiones arbitrarias que han tomado, son reflejo claro que urge una nueva revisión de los estándares para ejercer como administrador de condominios, las sanciones que arriesgan en caso de excederse o actuar fuera de la decisión del Comité de Administración o la Asamblea de Copropietarios, son demandas que deben ser subsanadas por parte del legislador al quedar vacíos inexcusables en la Nueva Ley de Copropiedad. También se avizora que es necesario reforzar los estatutos de los condominios de interés público, dotar de personalidad jurídica a los condominios en general y fortalecer el rol de las comunidades y la participación de todos los copropietarios en la toma de decisiones.

2. Idea Matriz

La idea matriz del presente proyecto de ley es el de aumentar las exigencias para desempeñarse como administrador de condominios, ampliar las sanciones administrativas para los administradores que hacer abuso de sus facultades y que actúen de manera fraudulenta ante la comunidad de copropietarios, limitar las facultades de sanciones de los administradores hacia los copropietarios con las multas y, en general, subsanar los vacíos que tiene la Ley N° 21.442, Nueva Ley de Copropiedad, en cuanto a su personalidad jurídica, organismos, exigencias por parte de la administración, transparencia y eficiencia.

Por tanto, las y los diputados abajo firmantes, venimos a presentar el siguiente:

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
07-10-2025
11:31
VIRTUAL

PROYECTO DE LEY

Artículo único.- Modifíquese la Ley N° 21.442 que Aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, en el siguiente sentido:

1. Al inciso primero del artículo 1:

a) Para modificar la oración "unidades en que se divide un inmueble," por "unidades que conforman un inmueble"

b) Para agregar a continuación del punto final, que pasa a ser seguido, lo siguiente:
"El régimen jurídico de copropiedad inmobiliaria corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades que conforman un inmueble, que atribuye a sus titulares un derecho de propiedad exclusivo sobre tales unidades y un derecho de dominio común respecto de los bienes comunes. Los condominios constituidos de conformidad a esta ley gozarán de personalidad jurídica, a partir del certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad regulado por esta ley. Asimismo, podrán adquirir, conservar, ceder en uso y goce y enajenar toda clase de bienes, a título gratuito u oneroso, por actos entre vivos o por causa de muerte."

c) Para reemplazar el primer párrafo de la letra c) Tipos de condominios, por el siguiente: "Atendida su configuración, se distinguen dos tipos de condominios:"

d) Para agregar en la letra b) del literal c), a continuación de la palabra "sitios", la segunda vez que aparece, la expresión "urbanizados".

2. Al artículo 7 para reemplazar en el inciso primero la oración: *"el que no podrá ser superior al 50% del interés corriente bancario."* por *"el que no podrá ser superior al reajuste acumulado del IPC."*

3. Al artículo 17, agréguese un nuevo inciso final, del siguiente tenor:

"*Con todo, no podrán ser miembros del comité de administración las personas naturales o representantes de personas jurídicas que hayan sido condenados por delitos contemplados en los Títulos Cuarto, Párrafos IV,V, VI, VII y VIII, Título Séptimo, Párrafos IV, V, VI y 6 bis,*

OFICINA CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 07-10-2025 11:31 VIRTUAL

Título Octavo y Título Noveno del Libro Segundo del Código Penal o condenados por actos de violencia intrafamiliar que no constituyan delito, de conformidad al párrafo 2° de la Ley N°20.066, de 2005. Asimismo, tampoco podrán formar parte quienes se encuentren en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos."

4. Al artículo 21 para agregar un nuevo inciso final, del siguiente tenor:
   "El administrador que no cumpla con la obligación de rendir cuenta de manera mensual, será sancionado con una anotación en su hoja de vida del Registro Nacional de Administradores de Condominio que señala el artículo 82. Si el incumplimiento es reiterado por más de tres veces en un año calendario, el Comité de Administración deberá llamar a una asamblea ordinaria a fin de que el Administrador de cuenta del incumplimiento y sea sometida a votación su continuidad como administrador por mayoría simple de los presentes. Si fuese aceptada su continuidad, deberá presentar dentro de cinco días hábiles la rendición de cuentas no realizadas al Comité de Administración. Con todo, el administrador que incumpla esta nueva obligación deberá ser desvinculado de su labor como administrador y el Comité de Administración deberá enviar los antecedentes al Ministerio de Vivienda y Urbanismo para que se anote en el Registro de Administradores la imposibilidad de administrar nuevos condominios por un periodo de dos años."

5. Para suprimir en la letra b) del inciso segundo del artículo 55 la siguiente oración:
   "De la misma manera, se podrán autorizar excepciones a lo establecido en el inciso segundo del artículo 59 de esta ley."

6. Al inciso segundo del artículo 59 para intercalar entre la expresión "bien nacional de uso público" y el primer punto seguido lo siguiente:
   "existente, proyectado o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, destinado a circulación vehicular. Con todo, tratándose de bienes nacionales de uso público proyectados o previstos en el Instrumento de Planificación Territorial, estos deberán encontrarse materializados y recibidos previo a la emisión del Certificado que acoge al condominio a régimen de copropiedad referido en el artículo 48 de esta ley"

7. Para reemplazar el inciso final del artículo 60 por el siguiente:

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
07-10-2025
11:31

"Los estacionamientos correspondientes a la cuota mínima que establezca el Plan Regulador, descontadas las rebajas que establezcan las normas vigentes, deberán localizarse en el predio en el que se emplazan las edificaciones que generan la obligación, los que deberán singularizarse en el plano del condominio a que se refiere el artículo 49 que deberá señalar tal circunstancia. Los estacionamientos que excedan dicha cuota, podrán localizarse en otros predios conforme a las reglas contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones."

8. Al artículo 66, para suprimir su inciso final.

9. Para agregar un nuevo artículo 67 bis), del siguiente tenor:
"Artículo 67 bis. Los locales comerciales que adquieran en su calidad de persona jurídica los condominios de viviendas de interés público serán inembargables e intransferibles.
Para efectos de garantizar el pago de obligaciones económicas, los condominios de viviendas sociales gozarán de una hipoteca general sobre las unidades del condominio.
El ejercicio de la acción hipotecaria deberá ser acordado por la asamblea extraordinaria de mayoría reforzada."

10. Al inciso tercero del artículo 70 para agregar antes del punto final la oración ", las que se otorgarán al mismo tiempo."

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
07-10-2025
11:31
VIRTUAL

11. Para agregar el siguiente artículo 70 bis nuevo, del siguiente tenor:

"Artículo 70 bis. Los condominios de viviendas de interés público deberán contemplar, al menos, un estacionamiento para automóvil por cada unidad destinada a vivienda, y estacionamientos para bicicletas conforme a las exigencias que establezca el reglamento de la ley.

El referido reglamento también podrá establecer supuestos en los que excepcionalmente se permita al director de obras municipales la aprobación fundada de condominios de viviendas de interés público con una dotación de estacionamientos inferior a la señalada en el inciso precedente, la que no podrá ser inferior a la mitad de la cantidad de unidades del condominio en atención al tamaño acotado del condominio, al emplazamiento del mismo o a otros factores técnicos o urbanísticos que justifiquen una rebaja de dicha exigencia.

Los estacionamientos definidos que correspondan a la cuota mínima obligatoria, o aquellos que determine el Director de Obras Municipales, en virtud de la atribución contemplada en el inciso anterior, en cuyo caso se considerará el número que éste determine, deberán singularizarse en el plano a que se refiere el artículo 49 y solo podrán enajenarse o adjudicarse en uso y goce exclusivo en favor de personas que adquieran o hayan adquirido una o más unidades en el condominio. Los estacionamientos que excedan la cuota mínima obligatoria serán de libre enajenación.

En los condominios de viviendas de interés público nuevos, la escritura de compraventa de las viviendas deberá incluir la transferencia o la asignación en uso y goce exclusivo del estacionamiento que le corresponde a dicha unidad, sin perjuicio de la posibilidad que los propietarios de tales viviendas posteriormente transfieran su estacionamiento a otro copropietario del condominio o renuncien al uso y goce exclusivo constituido en su favor; en este último caso, la asamblea de copropietarios podrá asignar a otro copropietario el derecho de uso y goce exclusivo sobre dicho estacionamiento.

Los estacionamientos definidos en condominios de viviendas sociales, sea que correspondan a la cuota mínima obligatoria o aquellos que determine el Director de Obras Municipales, en virtud de la atribución contemplada en el inciso segundo de este artículo, tendrán el carácter de bienes comunes del condominio.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
07-10-2025
11:31
VIRTUAL

12. Al artículo 84, modifíquese de la siguiente manera:

a) Para reemplazar su primer inciso, por uno del siguiente tenor:

"No podrán inscribirse en el Registro Nacional los administradores y subadministradores que hubieren sido condenados por alguno de los delitos contemplados en los Títulos Cuarto, Párrafos IV,V, VI, VII y VIII, Título Séptimo, Párrafos IV, V, VI y 6 bis, Título Octavo y Título Noveno del Libro Segundo del Código Penal o condenados por actos de violencia intrafamiliar que no constituyan delito, de conformidad al párrafo 2° de la Ley N°20.066, de 2005. Asimismo, tampoco podrán inscribirse quienes se encuentren en el Registro Nacional de Deudores de Pensiones de Alimentos."

b) Para agregar un nuevo inciso segundo, pasando el tercero a ser cuarto y así sucesivamente, del siguiente tenor:

"*El administrador que sea formalizado por el Ministerio Público por alguno de los delitos señalados en el inciso anterior, deberá ser suspendido en el cargo, pasando a ser el Presidente del Comité de Administración el nuevo administrador, en tanto no sea sobreseído o declarado inocente por un Juzgado de Garantía o Tribunal Oral en lo Penal."*

13. Al artículo 87, modifíquese de la siguiente manera:

a) Para agregar una frase antes del punto aparte del literal f) del inciso segundo, del siguiente tenor:

", o un daño patrimonial a la comunidad superior a 10 UTM."

b) Para agregar un nuevo literal h), del siguiente tenor:

"Cursar multas injustificadas o desproporcionadas a los propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condominio"

TOMÁS HIRSCH GOLDSCHMIDT

Diputado Distrito 11

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
07-10-2025
11:31



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. TOMÁS HIRSCH G.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. ANA MARÍA GAZMURI V.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. EMILIA NUYADO A.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JORGE SAFFIRIO E.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JUAN FUENZALIDA C.

