



SECRETARÍA  
EJECUTIVA DE  
**CONDOMINIOS**

LEY N°21.442

# Nueva Ley de Coproiedad Inmobiliaria



# ¿Qué es un condominio y qué es el régimen de copropiedad?

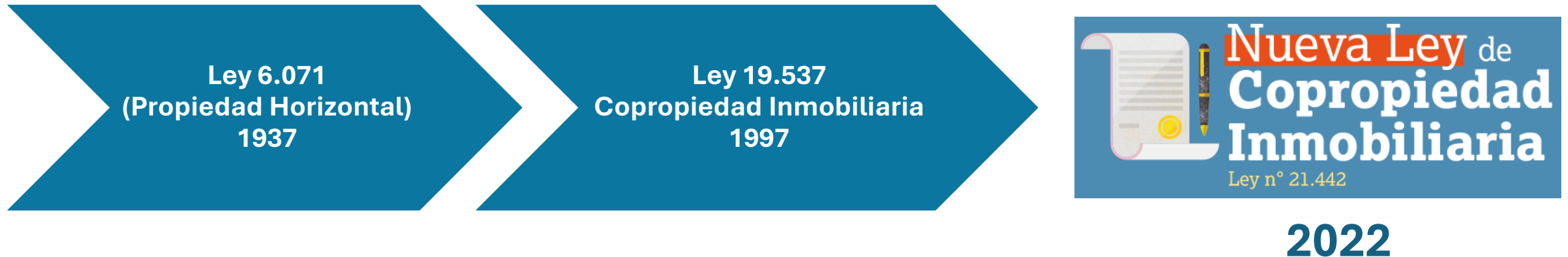
- **Condominios:** Son las edificaciones y/o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria (art. 2 N°1).
- **Régimen de copropiedad:** Forma especial de dominio sobre un inmueble, que se caracteriza por la coexistencia de bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común (art. 1).



# ¿Qué es la ley de Copropiedad Inmobiliaria N ° 21.442?

Es la norma legal que regula los inmuebles en que varias personas son las propietarias y tienen bienes de dominio común.

## Trayectoria de la ley...



## ¿Qué novedades trae la ley?

**Crea el Registro Nacional de Administradores de Condominios**

**Crea un Sistema de Reclamación y Sanción para Administradores**

**Crea el Registro de Condominios Habitacionales**

**Fortalece el apoyo público a Condominios de Viviendas Sociales**

**Facilita quórums y habilita las asambleas y consultas telemáticas**

**Nuevas responsabilidades para las instituciones públicas**

**Crea la Secretaría Ejecutiva de Condominios**



# Funciones Secretaría Ejecutiva de Condominios

IMPARTIR INSTRUCCIONES PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY

COORDINACIÓN, ASESORIA Y SUPERVISIÓN EN EL MINVU

POLÍTICA MANTENCIÓN Y MEJORAMIENTO DE CONDOMINIOS DE INTERÉS PÚBLICO

REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS

REGISTRO CONDOMINIOS HABITACIONALES

DIFUSIÓN Y CAPACITACIÓN NVA. LEY DE COPROPIEDAD

PROMOVER LA PARTICIPACIÓN Y ORGANIZACIÓN DE LAS COMUNIDADES DE CONDOMINIOS



**¡Importante!**

La SE-Condominios no tiene facultades para la resolución de conflictos



**Sistema de Reclamaciones y Sanciones**



# Tipos de Condominios

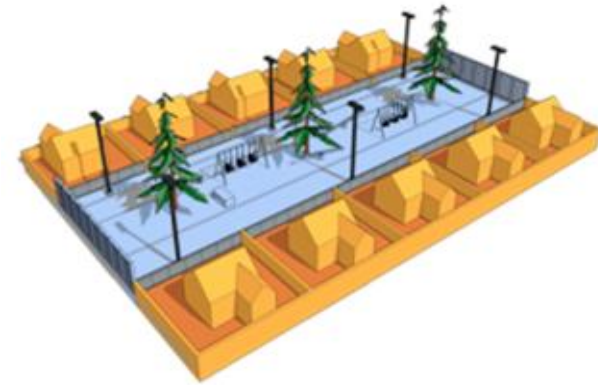
## Condominio Tipo A



**Bienes Comunes:** Techumbres, Muros exteriores, Estructura del Edificio, Terreno de la Copropiedad, Escaleras, Cierre perimetral, etc.

**Bienes Exclusivos:** Departamento

## Condominio Tipo B



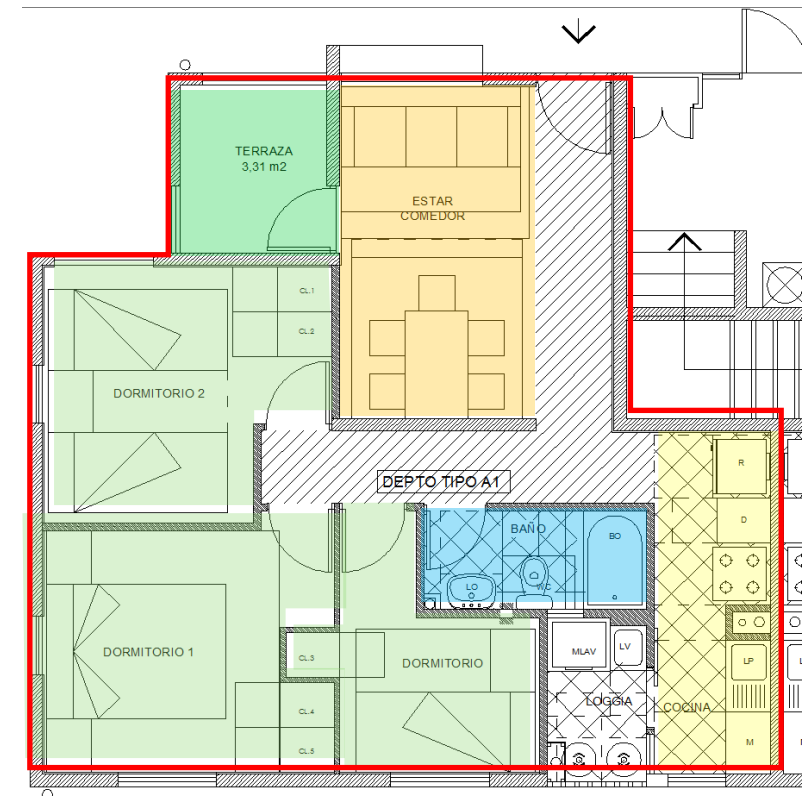
**Bienes Comunes:** Plaza, Juegos Infantiles, Cierre perimetral, etc.

**Bienes Exclusivos:** Casas y sus sitios

# Composición de la Copropiedad

## Bienes de Dominio Exclusivo

Unidades que se someten al dominio particular y perpetuo de su dueño.  
Ejemplo: un departamento

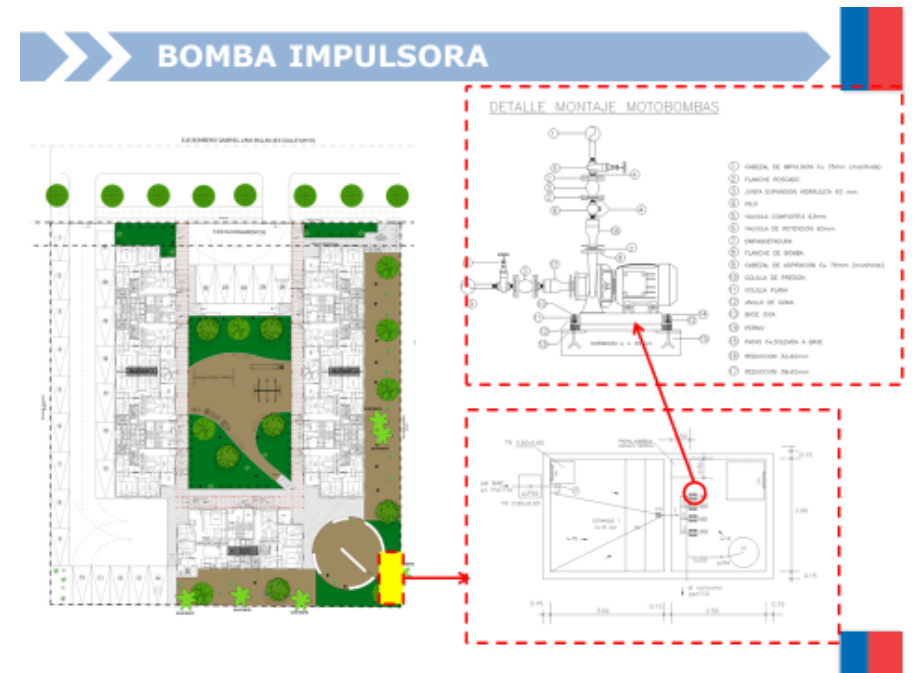


# Composición de la Copropiedad

## Bienes de Dominio Común

Pertenece a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio.

Ejemplo:  
Equipamiento Comunitario



# ¿Por qué los condominios deben organizarse de una forma especial?

Para el buen funcionamiento, administración y  
mantención de bienes comunes

Acceder a los beneficios  
que otorga la Ley de  
Copropiedad a los C.V.S.

Para tener reglas claras; la buena  
convivencia es fundamental para  
las comunidades



Para el buen vivir en comunidad

Para definir legítimamente las  
responsabilidades de sus  
habitantes

Para tener representantes  
legítimos que puedan actuar a  
nombre de la comunidad

Para resguardar que todos puedan  
ejercer sus derechos sin limitar los  
derechos de los demás residentes

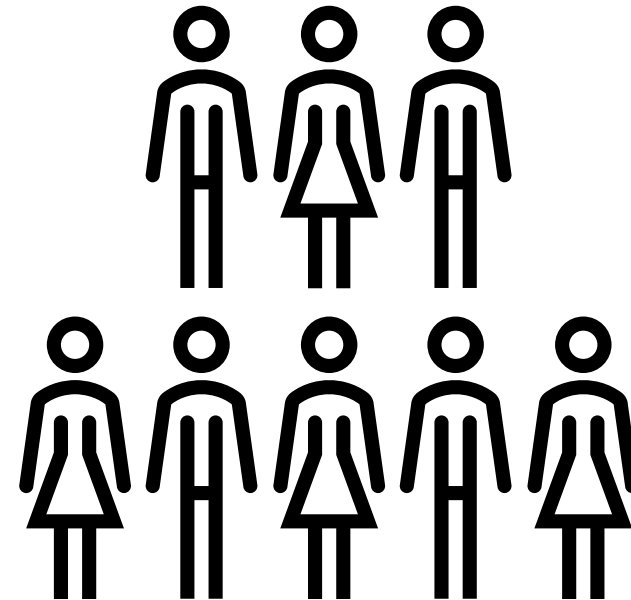
# ¿Cómo se administra un condominio?

Los condominios se administran a través de **3 órganos...**

**1. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS**

**2. COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN**

**3. ADMINISTRADOR/A**



# ¿Cómo se toman decisiones en un condominio?

Existen dos instancias para tomar decisiones respecto al funcionamiento del condominio:

## ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

- Es el **principal órgano de decisión**.
- Toma decisiones a través de **sesiones** presenciales, telemáticas, mixtas o consultas por escrito.
- Todos los copropietarios están obligados a participar en las sesiones de la asamblea, pero solo los **copropietarios hábiles votan** para tomar decisiones.

## COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

- Puede tomar decisiones en todo lo que no sea materia de sesión extraordinaria.
- **Puede dictar normas** de uso y administración.
- Sus decisiones se mantienen mientras no sean revertidas por la asamblea de copropietarios.

# Sobre el Administrador/a

## ADMINISTRADOR/A

- Debe actuar conforme a las disposiciones de la ley N ° 21.442, de su reglamento, del respectivo reglamento de copropiedad y **según las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración.**
- Sus funciones están indicadas en el artículo 20 de la Ley de copropiedad inmobiliaria N ° 21.442.
- **Debe estar inscrito/a en el Registro Nacional de Administradores** para ejercer como tal (plazo septiembre 2025) y puede ser sancionado a través del Sistema de Reclamaciones y Sanciones.
- No podrá integrar el comité de administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea.
- En los casos que el condominio no cuente con un administrador/a, el presidente del comité de administración ejercerá sus funciones.

DEL CONDOMINIO	JUNTA DE VECINOS Y ORG.FUNCIONALES
Se rige por la Ley 21.442	Se rige por la Ley 19.418
Su objetivo es resguardar la existencia, funcionamiento y seguridad del conjunto.	Su objetivo es reunir y organizar familias sin vivienda para acceder a la vivienda definitiva.
Se es parte del condominio solo por el hecho de ser copropietario. Cada vivienda representa 1 copropietario.	La inscripción es voluntaria. Las personas que se inscriben pasan a ser socios/as.
Su funcionamiento es rígido: La ley establece <b>quórum</b> s para las <b>asambleas</b> , <b>define tipos de asambleas</b> , <b>indica los temas que se tratan en cada tipo de asamblea</b> , hay obligaciones y sanciones asociadas a su incumplimiento, etc.	Su funcionamiento es flexible: La ley tiene normas para las elecciones, el formato de directiva y obligaciones a socios. Sanciones son débiles.
<b>La administración corresponde al Comité de Administración.</b> La Ley sólo distingue el cargo de Presidente.	La conducción de la organización corresponde a una directiva. La Ley distingue claramente los roles de presidente, secretario, tesorero y directores.
No deja de existir mientras existan bienes individuales y bienes comunes.	Se extingue cuando cumple su objetivo.

# Instrumentos de administración

Son documentos en que constan actuaciones o decisiones de los órganos de la administración relacionados con normativas, adopción de acuerdos, constancias, gestiones y otras situaciones relevantes del condominio.

1. Reglamento de copropiedad
2. Normas de uso y administración
3. Libro de Actas
4. Libro de Novedades
5. Registro de Copropietarios, Arrendatarios y demás Ocupantes, y otros.



# El Reglamento de Copropiedad

Es el principal instrumento para la administración de un condominio

Su objetivo es definir las normas de administración interna, de acuerdo a la Ley y a las características propias del condominio

Los copropietarios de un condominio deberán acordar un reglamento de copropiedad, de acuerdo a la Ley N° 21.442 y su reglamento

En el se establecen los derechos y obligaciones de los residentes

En el se establecen normas de convivencia acordadas por los copropietarios

Algunos ejemplos de normas de convivencia:

- Valor gastos comunes
- Horarios ruidos molestos
- Uso y administración de estacionamientos comunes
- Multas por infracción al reglamento de copropiedad
- Tenencia responsable de mascotas



## ¿Cuáles son los Quórum para tomar acuerdos legítimos?

Las sesiones presenciales, virtuales o mixtas y las consultas escritas deben cumplir los quórum establecidos por la Ley:

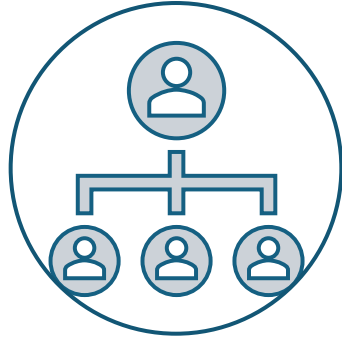
TIPO DE SESIÓN	QUÓRUM MÍNIMO PARA SESIONAR	QUÓRUM PARA TOMAR ACUERDOS
ORDINARIA	33% DE LOS DERECHOS	MAYORÍA ABSOLUTA (50% + 1) DE LOS QUE ASISTEN
EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA ABSOLUTA	MAYORÍA ABSOLUTA (50% + 1) DE LOS DERECHOS	MAYORÍA ABSOLUTA (50% + 1) DE LOS DERECHOS
EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA REFORZADA	66% DE LOS DERECHOS	66% DE LOS DERECHOS

# ¿Cómo se resuelven los conflictos en un condominio?



**Asamblea de  
copropietarios**

**Tomar decisiones  
mayoritarias**



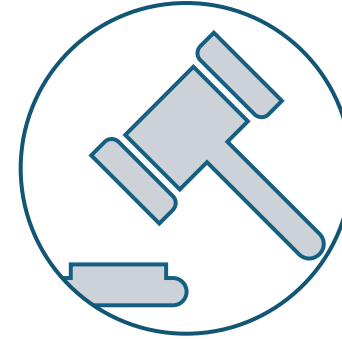
**Comité de  
Administración**

**Aplicar sanciones o  
establecer normas de  
adm. y convivencia**



**Mediación  
Extrajudicial  
Municipalidades**

**En el caso de los  
Condominios Sociales  
es obligatorio**



**Juzgado de Policía  
Local**

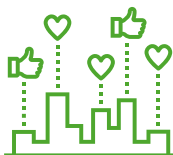
**Resuelve  
judicialmente**



## Derechos de las y los copropietarios



- Hacer uso de sus bienes exclusivos (vivienda) sin ser perturbado o puesto en peligro su seguridad.



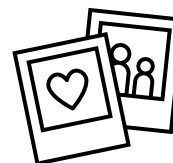
- Hacer uso de los bienes comunes en la forma que establezca el reglamento de copropiedad y las normas de administración del condominio.



- Votar en las decisiones de la asamblea si se encuentra al día con sus obligaciones económicas.



- Ser elegido miembro del comité de administración, si se encuentra al día con sus obligaciones económicas.



- Vivir en su vivienda de forma tranquila y segura.

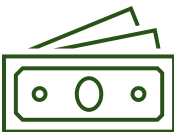
## Deberes de las y los copropietarios



- No poner en riesgo el funcionamiento, la tranquilidad y la seguridad del condominio.



- Participar en las sesiones o consultas de la asamblea de copropietarios.



- Pagar las obligaciones económicas en la fecha acordada.

# Vivir en comunidad tiene desafíos...

- Convivir con personas que tienen ideas, valores, cultura, hábitos diversos.

- Construir lazos que permitan identificar objetivos comunes y ejercer derechos respetando diferencias.

- Involucrar a todas y todos en el desarrollo del barrio y del entorno.



# Vivir en CONDOMINIOS tiene desafíos...

- Asumir la propiedad común como un espacio del cual todas y todos son responsables.
- Ejercer derechos sobre la propiedad común sin limitar el ejercicio de derechos de los demás.
- Abordar conflictos y considerar expectativas comunes a través de acuerdos legítimos y compromisos efectivos.



# Claves para el Buen Vivir en Condominios



La colaboración de todas y todos es fundamental, como el respeto y cuidado. Generando espacios de mayor seguridad.

La participación de las personas que habitan el condominio es esencial para tomar decisiones, transparentes y democráticas.

Las obligaciones económicas son un deber de todas y todos, así mantenemos el condominio en buen estado, previniendo daños

Conocer las normas de convivencia y funcionamiento, es responsabilidad de todas y todos

**¡ASÍ CONSTRUIMOS JUNTAS Y JUNTOS UN  
MEJOR BARRIO!**



SECRETARÍA  
EJECUTIVA DE  
CONDOMINIOS

# ¡GRACIAS!

