

VISIÓN JURISPRUDENCIAL Y LEGISLATIVA

LEY Nº 21.442 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Incluye

LEY Nº 21.442 COPROPIEDAD INMOBILIARIA

REGLAMENTO DE LA LEY Nº 21.442 QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

RESOLUCIÓN Nº 721. EXENTA APRUEBA REGLAMENTO TIPO DE COPROPIEDAD, CORRESPONDIENTE A

LA LEY Nº 21.442 QUE APRUEBA LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

REGLAMENTO DEL REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIO

LEY Nº 18.101. FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS



Eh Editorial Hammurabi®

La Ley N° 17.336 sobre Propiedad Intelectual prohíbe el uso no exceptuado de obras protegidas sin la autorización expresa de los titulares de los derechos de autor. No se permite la reproducción total o parcial de esta obra, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio (electrónico, mecánico, fotocopia, grabación u otros) sin autorización previa y por escrito de los titulares del copyright. La infracción de dichos derechos puede constituir un delito contra la propiedad intelectual.. Usos infractores pueden constituir delito.



Más información sobre el libro y su autor en nuestra página web www.editorialhammurabi.com o nuestra Librería ubicada en Huerfanos 1055, local 12 (332) Santiago, Chile (Galería Agustín Edwards)

COLECCIÓN VISIÓN JURISPRUDENCIAL



EditorialHammurabi



HammurabiEditor



HammurabiEditor



EditorialHammurabi

VISIÓN JURISPRUDENCIAL Y LEGISLATIVA **LEY N° 21.442 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA**

© Es propiedad de Editorial Hammurabi®
ISBN: 978-956-6396-38-3
Tiraje 500 ejemplares 1ª Edición, marzo 2025.

Editorial Hammurabi®

Editor: Manuel Álvarez Cabello
Teléfono: +56955258948
Correo electrónico: manuel.alvarez@editorialhammurabi.com
Sitio web: www.editorialhammurabi.com
Sala de ventas: Huerfanos 1055, local 12 (332) Santiago, Chile
Portada y diagramación: (Galería Agustín Edwards)
Impresión: Editorial Hammurabi
Impreso en Grafica LOM

IMPRESO EN CHILE / PRINTED IN CHILE

INDICE GENERAL

I. FICHAS DE LEY N° 21.442 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.

FICHA N° 1: RECURSO DE PROTECCIÓN. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. INMUEBLE SUJETO AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA. ACTIVIDAD ECONÓMICA CONTRARIA AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. EXPLOTACIÓN DE PANADERÍA Y FABRICACIÓN DE PAN. MULTA.	15
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	16
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	17
2. CONCLUSIÓN	19
FICHA N° 2: RECURSO DE PROTECCIÓN. COPROPIEDAD INMOBILIARIA. APROBACIÓN DEL CAMBIO DE DESTINO DE PROPIEDAD. CERTIFICADO. AUTORIZACIÓN DE COMUNIDAD.	21
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	22
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	23
2. CONCLUSIÓN	25
FICHA N° 3: DEMANDA EJECUTIVA. MANDAMIENTO DE EJECUCIÓN Y EMBARGO. DEUDA POR CONCEPTO DE GASTOS COMUNES. MULTAS. ACOGE EXCEPCIÓN.	27
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	29
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	31
2. CONCLUSIÓN	33
FICHA N° 4: DEMANDA DE OBLIGACIÓN DE HACER. COPROPIEDAD INMOBILIARIA. CONCILIACIÓN CONSTITUYÓ TÍTULO EJECUTIVO CONFORME AL ARTÍCULO 434 N° 3 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. DERECHO ESPECIAL DE USO Y GOCE. EXCEPCIÓN DILATORIA DE INCOMPETENCIA.	35
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	38
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	38
2. CONCLUSIÓN	40
FICHA N° 5: DEMANDA ORDINARIA DE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS. RESTITUCIÓN DE DINEROS. TENENCIA DE MASCOTAS. DERECHO DE DOMINIO. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. MULTA POR TENENCIA DE MASCOTAS. EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN.	41
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	45
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	46
2. CONCLUSIÓN	50

FICHA Nº 6: RECORRE DE PROTECCIÓN. IMPOSICIÓN DE MULTA. RETIRO DE UNA MALLA DE SEGURIDAD. CONDOMINIO. MALLA DE SEGURIDAD INSTALADA EN EL BALCÓN DE SU DEPARTAMENTO.	51
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	53
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	54
2. CONCLUSIÓN	56
FICHA Nº 7: LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA. ACCIÓN DE PROTECCIÓN. MULTAS POR LA TENENCIA DE DOS PERROS. MASCOTA NO AUTORIZADA. MASCOTAS.	57
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	60
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	61
2. CONCLUSIÓN	62
FICHA Nº 8: DEMANDA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO. INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS RESPONSABILIDAD CIVIL. COPROPIEDAD INMOBILIARIA. ESTADO DE OBRAS DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN. CONTRATOS DE COMPRAVENTA.	63
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	65
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	67
2. CONCLUSIÓN	71
FICHA Nº 9: DEMANDA DE REBAJA DE PRECIO POR VICIOS REDHIBITORIOS. INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS. BIEN INMUEBLE. VICIOS REDHIBITORIOS. VICIOS OCULTOS. COPROPIEDAD INMOBILIARIA.	73
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	75
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	76
2. CONCLUSIÓN	79
FICHA Nº 10: DEMANDA ORDINARIA DE NULIDAD. MANIFIESTA FALTA DE FUNDAMENTO. ADMISIBILIDAD DEL RECURSO DE CASACIÓN EN EL FONDO. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. CAUSA ILÍCITA. ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.	81
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	82
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	82
2. CONCLUSIÓN	85
FICHA Nº 11: DEMANDA EJECUTIVA POR OBLIGACIÓN DE DAR. COBRO DE GASTOS COMUNES. EXCEPCIONES. DEUDA DE GASTOS COMUNES. COPROPIEDAD INMOBILIARIA. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.	87
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	90
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	93
2. CONCLUSIÓN	96

FICHA N° 12: RECURSO DE PROTECCIÓN. COPROPIEDAD INMOBILIARIA. ARRIENDOS, “POR DÍA” O “APART HOTEL”, A TRAVÉS DE PLATAFORMAS ONLINE. LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.	97
ANÁLISIS DE LA PRETENSIÓN Y DEFENSA	98
1. SÍNTESIS DE LOS FALLOS	100
2. CONCLUSIÓN	103

II. SENTENCIAS DE LA CORTE SUPREMA

01-57936-2024	107
02-245297-2023	109
03-56442-2024	113
04-54574-2024	115
05-79916- 2023	117
06-20206- 2024	123
07-153563- 2023	127
08-17698- 2024	131
09-13944-2024	133
10-619- 2024	135
11-1330- 2024	139
12-17725-2023	141

III. LEGISLACIÓN

LEY N° 21.442 COPROPIEDAD INMOBILIARIA	147
“TÍTULO I. DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA	147
Párrafo 1°. De la naturaleza jurídica y clasificación de los condominios	147
Párrafo 2°. De las definiciones	148
TÍTULO II. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS	150
Párrafo 1°. De los derechos de los copropietarios	150
Párrafo 2°. De las obligaciones de los copropietarios	151
TÍTULO III. DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	152
Párrafo 1°. Del objeto del reglamento	152
Párrafo 2°. Del primer reglamento de copropiedad	153
Párrafo 3°. De la acción de impugnación del reglamento	155
Párrafo 4°. De la aplicación supletoria del reglamento de la ley	155
TÍTULO IV. DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES	156
Párrafo 1°. De los órganos de administración	156
Párrafo 2°. De la asamblea de copropietarios	156

Párrafo 3°. De los quórum de constitución de las sesiones y de adopción de acuerdos por la asamblea de copropietarios	157
Párrafo 4°. De las citaciones y lugar de realización de las asambleas	160
Párrafo 5°. Del comité de administración	161
Párrafo 6°. Del administrador	162
Párrafo 7°. De las subadministraciones	164
TÍTULO V. DE LOS BIENES DE LA COPROPIEDAD	165
Párrafo 1°. De los bienes de derecho exclusivo	165
Párrafo 2°. De los bienes comunes	166
Párrafo 3°. Del uso de los bienes de la copropiedad	166
Párrafo 4°. Uso y goce exclusivo de bienes comunes	167
TÍTULO VI. DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS	168
Párrafo 1°. Del cobro de los gastos comunes	168
Párrafo 2°. Fondo común de reserva	169
TÍTULO VII. DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO	170
Párrafo 1°. Del plan de emergencia y de los planos del condominio	170
Párrafo 2°. De las revisiones y certificaciones en las unidades	171
Párrafo 3°. De los seguros	171
TÍTULO VIII. FÓRMULAS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	172
Párrafo 1°. De la resolución judicial	172
Párrafo 2°. Del arbitraje	173
Párrafo 3°. De la resolución extrajudicial	173
TÍTULO IX. DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD	173
TÍTULO X. EXIGENCIAS URBANAS Y DE CONSTRUCCIÓN	175
TÍTULO XI. DE LA MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN Y DEMOLICIÓN DE LA COPROPIEDAD	178
Párrafo 1°. De las solicitudes ante la dirección de obras municipales	178
Párrafo 2°. Del cambio de destino	178
Párrafo 3°. De la demolición	178
Párrafo 4°. De la subdivisión	178
TÍTULO XII. DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO	179
Párrafo 1°. Disposiciones especiales	179
Párrafo 2°. Densificación predial	183
TÍTULO XIII. DEL REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS	184
TÍTULO XIV. DE LAS INFRACCIONES, RECLAMACIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO DE ADMINISTRADORES	185

Párrafo 1°. De las infracciones	185
Párrafo 2°. De las sanciones	186
Párrafo 3°. De la reclamación y su procedimiento	187
TÍTULO FINAL. DISPOSICIONES GENERALES	188
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	189
REGLAMENTO DE LA LEY N° 21.442 QUE APRUEBA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA	193
TÍTULO I. Del régimen de copropiedad inmobiliaria	193
TÍTULO II. De los derechos y obligaciones de los copropietarios	195
TÍTULO III. De la administración de las copropiedades	198
Párrafo 1° De las asambleas de copropietarios	198
Párrafo 2° De los otros órganos de administración	200
TÍTULO IV. De la seguridad del condominio	205
TÍTULO V. De la constitución de la copropiedad inmobiliaria	208
TÍTULO VI. De los estacionamientos y de las asignaciones en uso y goce exclusivo	208
TÍTULO VII. De los condominios de viviendas de interés público	210
TÍTULO VIII. De las disposiciones generales	210
ARTÍCULO TRANSITORIO	211
RESOLUCIÓN N° 721. EXENTA APRUEBA REGLAMENTO TIPO DE COPROPIEDAD, CORRESPONDIENTE A LA LEY N° 21.442 QUE APRUEBA LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA	213
Título I. Régimen de Copropiedad Inmobiliaria	213
Párrafo 1° De los ámbitos de aplicación	213
Título II. De los derechos y obligaciones entre los copropietarios del Condominio	214
Título III. De los bienes de la Copropiedad	216
Párrafo 1° De los bienes comunes	216
Párrafo 3° Uso de los bienes comunes	217
Párrafo 4° De los derechos de uso y goce exclusivo	217
Párrafo 5° De los estacionamientos para personas con discapacidad	217
Título IV. De la contribución a las obligaciones económicas	218
Párrafo 1° De las obligaciones económicas	218
Párrafo 2° Del cobro de los gastos comunes	219
Párrafo 3° Del Fondo Común de Reserva	220
Título V. De la administración del condominio	220
Párrafo 1° Del Registro de Copropietarios	220
Párrafo 2° De la asamblea de copropietarios	221

Párrafo 3° Del Comité de Administración	223
Párrafo 4° Del administrador	224
Párrafo 5° Cuenta bancaria del condominio	225
Título VI. Condominios de Viviendas Sociales	225
REGLAMENTO DEL REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDominio	227
TÍTULO I. Disposiciones Generales	227
TÍTULO II. Del Registro Nacional y su clasificación	228
TÍTULO III. De los requisitos y documentos de inscripción	229
TÍTULO IV. De las inhabilidades e incompatibilidades para la inscripción en el Re- gistro	232
TÍTULO V. Del Procedimiento de Inscripción en el Registro	232
TÍTULO VI. De la Obligación de Informar	233
TÍTULO VII. De los cursos de capacitación y certificación de competencias labora- les	234
LEY N° 18.101. FIJA NORMAS ESPECIALES SOBRE ARRENDAMIENTO DE PRE- DIOS URBANOS	237
TITULO I. Ambito de aplicación de la ley	237
TITULO II. Desahucio y Restitución	237
TITULO III. De la competencia y del procedimiento	238
Título III bis. Del procedimiento monitorio para cobro de rentas de arrendamien- to	241
TITULO IV. Disposiciones generales	243
TÍTULO V. Del arriendo y subarrendamiento abusivo, y del hacinamiento	244
TITULO VI. Disposiciones varias	244
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	245