REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO [NOMBRE]

Condominio en Chile (Ley 21.442, art. 8) · _____

Nombre del condominio, dirección y comuna

Copropietarios o propietario del condominio que acuerdan el reglamento (nombres)

Fecha del acuerdo y de la asamblea (si es una modificación)

Número y fecha de archivo de los planos en el conservador de bienes raíces (art. 8, c)

Número total de unidades (viviendas, bodegas, estacionamientos)

Notaría de la escritura pública y fecha

Lo que el reglamento debe fijar (Ley 21.442, art. 8)

- ☐ a) Derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios, en el marco de la ley.
- ☐ b) Limitaciones que los copropietarios se imponen, sin ir contra el ejercicio legítimo de otro derecho ni contra la ley.
- ☐ c) Identificación de las unidades, los sectores, las subadministraciones y los bienes de dominio común en los planos, con el número y la fecha de archivo de los planos en el conservador de bienes raíces.
- ☐ d) Derechos de cada unidad sobre los bienes de dominio común, cuota con que contribuye a las obligaciones económicas y porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios para el fondo común de reserva.
- ☐ e) Administración y conservación de los bienes de dominio común, multas e intereses por incumplimiento y las medidas que la propia ley permite aplicar por incumplimiento (art. 8, e).
- ☐ f) Formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, sus alcances y limitaciones, y posibles cambios de destino.
- ☐ g) Bienes a los que se da el carácter de comunes y los que podrían asignarse en uso y goce exclusivo.
- ☐ h) Facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador.
- ☐ i) Periodicidad de las asambleas ordinarias y época en que se celebrarán.
- ☐ j) Normas de convivencia y sanciones para que el alojamiento temporal, el hospedaje turístico, el apart-hotel u otros análogos no produzcan molestias a los habitantes permanentes ni afecten el uso de los bienes y servicios comunes.
- ☐ k) Conductas que constituyen infracciones al reglamento y las multas o sanciones aplicables, que pueden calificarse según su gravedad.
- ☐ l) En general, el régimen administrativo del condominio.

Cuadro de unidades (art. 8, c y d)

N.º	Unidad (tipo y número)	Derechos sobre los bienes de dominio común	Cuota de las obligaciones económicas (si es distinta)	Uso y goce exclusivo asignado (art. 8, g)
1				

N.º	Unidad (tipo y número)	Derechos sobre los bienes de dominio común	Cuota de las obligaciones económicas (si es distinta)	Uso y goce exclusivo asignado (art. 8, g)
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

Título I: identificación y planos (art. 8, c)

1. Nombre del condominio, sectores y subadministraciones: _____.
2. Las unidades, los sectores, las subadministraciones y los bienes de dominio común están identificados individualmente en los planos archivados en el conservador de bienes raíces de _____, con el número _____ y la fecha _____.

Título II: derechos, obligaciones y limitaciones (art. 8, a y b)

1. Derechos y obligaciones recíprocos de los copropietarios: _____.
2. Limitaciones que los copropietarios se imponen: _____.
3. Mascotas: el reglamento no puede prohibir su tenencia dentro de las unidades; puede limitar su uso de los bienes comunes (art. 8, b). Reglas de este condominio: _____.
4. Sistemas de seguridad contra caídas (mallas, bloqueo de ventanas): el reglamento no puede prohibirlos; puede fijar estándares mínimos de calidad y condiciones de instalación y mantención (art. 8, b, párrafo agregado por la Ley 21.842). Estándares de este condominio: _____.

Título III: bienes de dominio común y su uso (art. 8, f y g)

1. Bienes que tienen el carácter de comunes: _____.
2. Bienes que pueden asignarse en uso y goce exclusivo, y quién los asigna: _____.
3. Formas de aprovechamiento de los bienes comunes, sus alcances y limitaciones, y posibles cambios de destino: _____.
4. El reglamento no puede limitar el uso de los bienes comunes con una discriminación arbitraria basada en las condiciones laborales de un copropietario u ocupante (art. 8, f).

Título IV: obligaciones económicas (art. 8, d y e)

1. Derechos de cada unidad y cuota de contribución: los de la tabla de este documento.
2. Porcentaje de recargo sobre los gastos comunes ordinarios de cada unidad para el fondo común de reserva: _____ (el art. 39 fija un piso; véanse las notas).
3. Interés por mora: _____ (el art. 7 lo remite al reglamento de copropiedad y, en su defecto, al reglamento tipo, sin superar el 50% del interés corriente bancario).
4. Multas e intereses por incumplimiento de obligaciones, y medidas de cobro que permite la ley: _____. Consulte a su abogado cuáles puede incluir.

Título V: administración (art. 8, e, h e i)

1. Administración y conservación de los bienes de dominio común: _____.
2. Facultades y obligaciones del comité de administración: _____.
3. Facultades y obligaciones del administrador: _____.
4. Periodicidad de las asambleas ordinarias y época en que se celebran: _____.

Título VI: convivencia, infracciones y sanciones (art. 8, j y k)

1. Normas de convivencia y sanciones para el uso de unidades como alojamiento temporal, hospedaje turístico, apart-hotel u otros análogos: _____.
2. Conductas que constituyen infracciones, su gravedad y las multas o sanciones aplicables (monto o unidad, por ejemplo en UTM): _____.

Título VII: régimen administrativo y vigencia (art. 8, l)

1. Otras reglas del régimen administrativo del condominio: _____.
2. Obligatoriedad: las normas del reglamento obligan a los copropietarios, a quienes les sucedan en el dominio y a los ocupantes de las unidades a cualquier título (art. 8).

Lo que dice la ley sobre el reglamento (notas, no parte del reglamento)

Forma (art. 8): «Este reglamento y sus modificaciones deberán constar en escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas y gravámenes del conservador de bienes raíces respectivo.»

Fondo común de reserva (art. 39): el recargo se fija en «porcentajes que no podrán ser inferiores a un 5% del gasto común mensual», salvo la excepción del Decreto 7, art. 47, para condominios de viviendas sociales.

Cambiarlo: la modificación del reglamento de copropiedad se trata en sesión extraordinaria de la asamblea, con la mayoría absoluta de los derechos del condominio, o con el 66% de los derechos cuando toca las materias de reconstrucción o demolición y de cambio de destino de las unidades (art. 15, cuadro, numerales 2 y 3). A esas sesiones debe asistir un notario, que certifica el acta (art. 15).

Revisión (Decreto 7, artículo transitorio): «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.»

Reglamento tipo: «Que, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo debe elaborar y sancionar un Reglamento Tipo de Copropiedad en conformidad con el Artículo 1° transitorio de la Ley, con el fin de proveer normas específicas a aquellos condominios que no dispongan de su propio reglamento de copropiedad; dicto la siguiente» (Resolución exenta N.º 721 de 2023). Esta estructura no lo reemplaza.

Copropietarios o presidente del comité de administración que otorgan el reglamento

Nombre, firma y fecha

Notario

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. No contiene cifras de su condominio. Se basa en el art. 8 de la Ley 21.442 (texto consolidado con la Ley 21.842), en los arts. 7, 15 y 39 de la ley, en el artículo transitorio del Decreto 7 y en la Resolución exenta N.º 721 de 2023 del MINVU, leídos el 16 y el 20 de noviembre de 2026, y solo vale para condominios de Chile; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Es una estructura, no un reglamento listo para inscribir. Consulte a su abogado antes de usarlo.