

LEY 21.442



ASAMBLEAS Y QUÓRUMS SEGÚN LEY 21.442

**Modificaciones según la nueva ley
de copropiedad inmobiliaria de Chile**



WWW.EDIPRO.APP



+562 2570 8426



VENTAS@EDIPRO.CL



ASAMBLEAS Y QUÓRUMS SEGÚN LEY 21.442

Este documento resume los aspectos relacionados a las asambleas y quórumos que establece la nueva **Ley 21.442** de copropiedad inmobiliaria de Chile. Fue creado por **EdiPro** con el objetivo de facilitar el entendimiento y la implementación de los aspectos mencionados.

Está dirigido tanto para **administradores**, como para **miembros del comité**.

A continuación encontrarás:

- **Tipos de asambleas.**
- **Asamblea ordinaria.**
- **Quórum asamblea ordinaria.**
- **Quórum asamblea extraordinaria absoluta.**
- **Quórum asamblea extraordinaria reforzada.**



TIPOS DE ASAMBLEAS SEGÚN LEY 21.442

¿Qué tipos de asambleas o instancias de decisión establece la Ley de copropiedad 21.442?

- Sesiones ordinarias.
- Sesiones extraordinarias.
- Consultas por escrito (contempla sesión informativa).

ASAMBLEAS TELEMÁTICAS

Pueden ser telemáticas sólo si el Reglamento de Copropiedad lo permite, sin embargo, la nueva ley de copropiedad sólo exige requisito para asambleas telemáticas.

¿Y las asambleas mixtas? No quedan reguladas, podrían permitirse de pleno derecho.



ASAMBLEAS ORDINARIAS

¿Qué temas se pueden tratar en la asamblea ordinaria?

- **Rendición de cuentas** por parte del administrador y aprobación del balance presentado.
- **Designación, reelección o renuncia** de los miembros del comité de administración.
- **Designación o remoción** del administrador o subadministrador.
- Reporte de las **actualizaciones al plan de emergencia** y programación de simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos.
- Cualquier otro asunto relacionado con los **intereses de copropietarios**, salvo aquellos que sean materia de sesiones extraordinarias.

Se define, pero en realidad son todas aquellas que no sean extraordinarias.

¿Cuáles son los quórum?

- Quórum mínimo para la constitución de la sesión: **33% de derechos del condominio**.
- Quórum mínimo para la adopción de acuerdos: **Mayoría absoluta de los asistentes**.

En la página siguiente se explicará en detalle el quórum necesario para discutir cada tema.

GLOSARIO:

- **DC**= Derechos del condominio (totales).
- **DA**= Derechos asistentes a la asamblea.
- **“+”**= "más de" (por ejemplo: **50% DC** es un mínimo de 50%, pero **50% DC +** es más de 50%).



QUÓRUM ASAMBLEAS ORDINARIAS

Tema	Conformada	Acuerdo	Escrito
Rendición de cuentas por parte del administrador y aprobación del balance. *	33% DC	50% DA +	16,5% DC +
Designación, reelección o renuncia de los miembros del comité. *	33% DC	50% DA +	16,5% DC +
Designación o remoción del administrador o subadministrador. *	33% DC	50% DA +	16,5% DC +
Reporte de las actualizaciones al plan de emergencia y programación de simulacros de evacuación y/o acciones de capacitación o prevención de riesgos. *	33% DC	50% DA +	16,5% DC +

*No necesita notario y siempre es factible de discutir.



QUÓRUM ASAMBLEAS ORDINARIAS

Tema	Conformada	Acuerdo	Escrito
<p>* Término anticipado de la póliza de seguro del condominio y/o contratación de un nuevo seguro, siempre que no implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.</p>	33% DC	50% DA +	16,5% DC +
<p>* Cualquier otro asunto relacionado con los intereses de los copropietarios, salvo aquellos que sean materia de sesiones extraordinarias.</p>	33% DC	50% DA +	16,5% DC +

*No necesita notario y siempre es factible de discutir.



QUÓRUM ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA ABSOLUTA

¿Qué temas se pueden tratar en la asamblea extraordinaria de mayoría absoluta?

- **Modificación del reglamento de copropiedad**, salvo reconstrucción o demolición del condominio o cambio de destino de las unidades del condominio.
- **Remoción parcial o total** de los miembros del comité de administración.
- **Gastos o inversiones extraordinarias** que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.
- **Administración conjunta** de dos o más condominios y **establecimiento de subadministraciones** en un mismo condominio.
- **Programas de autofinanciamiento** de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.
- **Fijación del porcentaje de recargo** sobre los gastos comunes para la formación del fondo común de reserva.
- **Utilización de los recursos** del fondo común de reserva para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.

¿Cuáles son los quórum?

- Quórum mínimo para la constitución de la sesión: **Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.**
- Quórum mínimo para la adopción de acuerdos: **Mayoría absoluta de derechos.**

En la página siguiente se explicará en detalle el quórum necesario para discutir cada tema.



QUÓRUM ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA ABSOLUTA

Tema	Conformada	Acuerdo	Escrito
<p>*</p> <p>Modificación del reglamento de copropiedad, salvo reconstrucción o demolición del condominio o cambio de destino de las unidades del condominio.</p>	50% DC +	50% DC +	50% DC +
<p>Remoción parcial o total de los miembros del comité de administración.</p>	50% DC +	50% DC +	50% DC +
<p>Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio.</p>	50% DC +	50% DC +	50% DC +

***Necesita notario y debe existir una indicación expresa en la citación.**



QUÓRUM ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA ABSOLUTA

Tema	Conformada	Acuerdo	Escrito
Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio.	50% DC +	50% DC +	50% DC +
Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.	50% DC +	50% DC +	50% DC +
Fijación del porcentaje de recargo sobre los gastos comunes para la formación del fondo común de reserva.	50% DC +	50% DC +	50% DC +
Utilización de los recursos del fondo común de reserva para solventar gastos comunes ordinarios de mantención o reparación.	50% DC +	50% DC +	50% DC +



QUÓRUM ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA REFORZADA

¿Qué temas se pueden tratar en la asamblea extraordinaria de mayoría reforzada?

- **Modificación del reglamento de copropiedad**, en materias reguladas en: **1)** Reconstrucción o demolición del condominio; y, **2)** cambio de destino de las unidades del condominio.
- **Delegación de facultades al comité** de administración, respecto a las materias establecidas en: **1)** Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio; **2)** Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio; y, **3)** Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.
- **Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia** de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.
- **Reconstrucción o demolición** del condominio
- **Petición a la dirección de obras municipales** para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.
- **Cambio de destino** de las unidades del condominio.



QUÓRUM ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA REFORZADA

- **Obras de alteración o ampliaciones** del condominio o sus unidades.
- **Construcciones en los bienes comunes**, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.
- **Constitución de derechos** de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.
- **Retribución a los miembros del comité** de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.

¿Cuáles son los quórum?

- Quórum mínimo para la constitución de la sesión: A lo menos, las personas que representen el **66% de los derechos del condominio**.
- Quórum mínimo para la adopción de acuerdos: A lo menos, las personas que representen el **66% de los derechos del condominio**.

En la página siguiente se explicará en detalle el quórum necesario para discutir cada tema.



QUÓRUM ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA REFORZADA

Tema	Conformada	Acuerdo	Escrito
<p>Modificación del reglamento de copropiedad, en materias reguladas en: 1) Reconstrucción o demolición del condominio; y, 2) cambio de destino de las unidades del condominio.</p>	<p>66% DC</p>	<p>66% DC</p>	<p>66% DC</p>
<p>Enajenación, arrendamiento o cesión de tenencia de bienes de dominio común, o la constitución de gravámenes sobre ellos.</p>	<p>66% DC</p>	<p>66% DC</p>	<p>66% DC</p>

*Todas necesitan notario y debe existir una indicación expresa en la citación.



QUÓRUM ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA REFORZADA

Tema	Conformada	Acuerdo	Escrito
Delegación de facultades al comité de administración, respecto a las materias establecidas en: 1) Gastos o inversiones extraordinarias que excedan, en un período de doce meses, el equivalente a seis cuotas de gastos comunes ordinarios del total del condominio; 2) Administración conjunta de dos o más condominios y establecimiento de subadministraciones en un mismo condominio; y, 3) Programas de autofinanciamiento de los condominios, y asociaciones con terceros para estos efectos.	66% DC	66% DC	66% DC

*Todas necesitan notario y debe existir una indicación expresa en la citación.



QUÓRUM ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA REFORZADA

Tema	Conformada	Acuerdo	Escrito
* Reconstrucción o demolición del condominio.	66% DC	66% DC	66% DC
* Petición a la dirección de obras municipales para que se deje sin efecto la declaración que acogió el condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria, o su modificación.	66% DC	66% DC	66% DC
* Cambio de destino de las unidades del condominio.	66% DC	66% DC	66% DC
* Obras de alteración o ampliaciones del condominio o sus unidades.	66% DC	66% DC	66% DC

*Todas necesitan notario y debe existir una indicación expresa en la citación.



QUÓRUM ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA REFORZADA

Tema	Conformada	Acuerdo	Escrito
* Construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, incluso de aquellos asignados en uso y goce exclusivo.	66% DC	66% DC	66% DC
* Constitución de derechos de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, u otras formas de aprovechamiento de los bienes comunes.	66% DC	66% DC	66% DC

*Todas necesitan notario y debe existir una indicación expresa en la citación.



QUÓRUM ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE MAYORÍA REFORZADA

Tema	Conformada	Acuerdo	Escrito
<p>*</p> <p>Retribución a los miembros del comité de administración, mediante un porcentaje de descuento en el pago de los gastos comunes.</p>	66% DC	66% DC	66% DC
<p>*</p> <p>Contratación de un nuevo seguro del condominio y que implique una modificación de los riesgos cubiertos por la póliza vigente producto de la eliminación o incorporación de coberturas complementarias, tales como sismo o salida de mar.</p>	66% DC	66% DC	66% DC

*Todas necesitan notario y debe existir una indicación expresa en la citación.



ASAMBLEAS Y QUÓRUMS SEGÚN LEY 21.442

Esperamos que este documento haya sido útil para ti y para tu comunidad, recuerda que puedes encontrar más documentos, e-books, guías y webinars sobre copropiedad en:

www.edipro.app/contenido