



DERECHO CIVIL E INMOBILIARIO

Reglamento de copropiedad y diagnóstico legal en 2026

Análisis jurídico institucional · Fecha de revisión normativa: 12 de septiembre de 2026

Desde el año 2000 · Rigor para decidir. Claridad para avanzar.

Idea central La adecuación del reglamento no consiste en reemplazar algunas palabras. Exige revisar si las reglas internas, los órganos de administración, los cobros y las restricciones del condominio se ajustan a la Ley N° 21.442 y a su reglamento, publicado el 9 de enero de 2025.

La obligación que ya debía estar cumplida

La Ley N° 21.442 sustituyó el régimen anterior de copropiedad inmobiliaria. Para las comunidades acogidas a la Ley N° 19.537 dispuso que la nueva ley rige desde su publicación y que los reglamentos de copropiedad deben ajustarse a sus disposiciones. La Circular N° 2 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios precisó que el año para dictar o actualizar el reglamento se cuenta desde la publicación del reglamento de la ley. Como el Decreto Supremo N° 7 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo fue publicado el 9 de enero de 2025, el hito de referencia para esa adecuación se cumplió el 9 de enero de 2026.[1][2]

Que el plazo haya vencido no significa que una comunidad deba improvisar una reforma ni que todos los acuerdos anteriores queden automáticamente sin efecto. La propia ley conserva la eficacia de los acuerdos adoptados antes de su entrada en vigencia. El problema práctico es distinto: cualquier cláusula incompatible con la ley o con el reglamento puede ser inválida, difícil de ejecutar o fuente de impugnaciones. Por eso, en 2026 la tarea correcta es diagnosticar, priorizar y formalizar la actualización pendiente.[1]

Qué debe examinar un diagnóstico serio

El punto de partida es reunir la escritura que contiene el reglamento vigente, sus modificaciones, la constancia de inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes, los planos, las actas recientes, los contratos de administración y los protocolos internos. Una

versión informal distribuida por correo o un reglamento operativo de convivencia no sustituyen el instrumento inscrito. La reforma debe seguir las exigencias legales y registrales que correspondan.[2]

Luego debe contrastarse cada materia con la ley: identificación de unidades y bienes comunes; derechos y obligaciones recíprocos; destino de las unidades; gastos comunes y fondo común de reserva; multas; seguros; funcionamiento de asambleas; atribuciones del comité y del administrador; registro de copropietarios, arrendatarios y ocupantes; mecanismos de citación y participación; rendición de cuentas; uso de estacionamientos; emergencias; tenencia responsable de animales; y solución de controversias. La revisión debe considerar también las características reales del condominio, porque un texto genérico puede omitir riesgos operativos esenciales.

Restricciones que requieren especial cuidado

La ley autoriza limitaciones internas, pero exige que no sean contrarias al ejercicio legítimo de otros derechos. Además, el reglamento debe observar las normas contra la discriminación. Una cláusula que trate de manera arbitraria a determinados residentes, prohíba actividades lícitas sin justificación o entregue potestades ilimitadas al administrador merece revisión específica.[1]

En materia de mascotas, la regla es clara: el reglamento no puede prohibir su tenencia dentro de las unidades por copropietarios, arrendatarios u ocupantes. Sí puede establecer restricciones para el uso de bienes comunes con el fin de proteger tranquilidad, seguridad, salubridad y habitabilidad, especialmente respecto de animales calificados como potencialmente peligrosos. La diferencia entre prohibir la tenencia y regular responsablemente el uso de espacios comunes debe quedar bien redactada.[1]

También conviene revisar sanciones. Una multa necesita fundamento, conducta descrita con precisión, órgano competente y un procedimiento compatible con la ley y el reglamento. Aplicar sanciones apoyadas en cláusulas ambiguas o desactualizadas puede escalar un problema de convivencia hacia un conflicto judicial.

Administración, registros y trazabilidad

El régimen actual exige una administración documentada. El registro de copropietarios debe mantenerse actualizado e incorporar, según corresponda, información de arrendatarios y otros ocupantes. El reglamento de la ley fija deberes de entrega y actualización de antecedentes y encarga al administrador requerirlos periódicamente. Este registro no es un detalle: influye en comunicaciones, participación, seguridad y control de obligaciones.[2]

La revisión debe comprobar que las reglas de citación, sesiones, votaciones y rendición de cuentas pueden ejecutarse con evidencia. En comunidades donde las decisiones se adoptan por mensajería informal, sin respaldo de quórum o sin conservar documentos, incluso una decisión razonable puede quedar expuesta. El objetivo es que cada acuerdo pueda

reconstruirse: quién convocó, qué materia se informó, quiénes participaron, qué derechos representaron y qué se resolvió.

Señales de alerta

- El reglamento todavía cita exclusivamente la Ley N° 19.537 o instituciones que ya no corresponden al régimen vigente.
- Existen prohibiciones absolutas de mascotas dentro de las unidades.
- Las multas carecen de conductas claras, procedimiento o límites.
- No hay concordancia entre el reglamento inscrito y las reglas que la administración aplica en la práctica.
- El registro de copropietarios y ocupantes está incompleto o no se actualiza.
- Las actas no permiten verificar citación, quórum, votación o mandato para ejecutar acuerdos.
- Se usan reglas genéricas que no reflejan sectores, subadministraciones, bienes comunes o riesgos particulares del condominio.

Una ruta prudente de actualización

Primero debe emitirse un informe de brechas que distinga cláusulas válidas, materias incompletas y disposiciones incompatibles. Segundo, conviene preparar un proyecto trazable, relacionando cada cambio con su fundamento y explicándolo a la comunidad en lenguaje comprensible. Tercero, la convocatoria debe describir con precisión la materia que se someterá a decisión y cumplir las reglas de participación y quórum aplicables. Cuarto, el acuerdo debe constar en el instrumento exigido, formalizarse e inscribirse cuando corresponda. Finalmente, los protocolos operativos, formularios y comunicaciones deben alinearse con el texto actualizado.

Esta secuencia evita un error común: aprobar una reforma extensa sin revisar títulos, inscripciones, planos ni acuerdos previos. También permite separar asuntos urgentes —por ejemplo, cláusulas manifiestamente incompatibles— de mejoras operativas que pueden implementarse mediante procedimientos internos legítimos.

Preguntas frecuentes

¿El vencimiento del plazo invalida todo el reglamento anterior?

No de manera automática. La comunidad sigue necesitando reglas y la ley conserva los acuerdos previos, pero las cláusulas contrarias al régimen vigente pueden ser nulas o inaplicables. Debe revisarse cada disposición y su efecto concreto.

¿Basta con aprobar un texto en asamblea?

No necesariamente. La modificación debe cumplir convocatoria, quórum, instrumentación e inscripción conforme a la ley, el reglamento y la situación registral del condominio.

¿Puede prohibirse el ingreso de mascotas al condominio?

No puede prohibirse su tenencia dentro de las unidades. Sí pueden regularse sus desplazamientos y el uso de bienes comunes por razones objetivas de seguridad, salubridad, habitabilidad y tranquilidad.

¿Qué conviene hacer si la comunidad todavía no actualiza?

Levantar un diagnóstico, identificar urgencias, preparar un proyecto fundado y convocar el proceso de aprobación con respaldo documental. El retraso no se corrige con una circular interna ni con un reglamento descargado de internet.

Fuentes oficiales

1. Biblioteca del Congreso Nacional, Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

[Enlace oficial](#). Texto vigente, artículos 4, 8 y 100, más nota sobre el cómputo del plazo de adecuación. Consulta: 12 de septiembre de 2026.

2. Diario Oficial, Decreto Supremo N° 7 de 2024 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

[Enlace oficial](#). Reglamento de la Ley N° 21.442, publicado el 9 de enero de 2025. Consulta: 12 de septiembre de 2026.

3. Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Circulares de la Secretaría Ejecutiva de

Condominios. [Enlace oficial](#). Repositorio institucional que incluye criterios interpretativos sobre adecuación y aplicación del régimen. Consulta: 12 de septiembre de 2026.

Nota de alcance

Esta publicación contiene información jurídica general y no reemplaza el análisis de antecedentes, documentos y circunstancias particulares. No constituye promesa de resultado ni aceptación de un encargo profesional. Antes de actuar deben verificarse la normativa vigente y la vía aplicable al caso concreto.