



# Copropiedad inmobiliaria

Explica los principales lineamientos de la norma que regula los condominios de casas, departamentos, oficinas, etc.

Un vecino quiere poner reja y apropiarse de la plaza del condominio. Los otros copropietarios tuvieron que explicarle lo que dice la ley sobre los bienes de uso común.

## ● ¿Qué es la copropiedad inmobiliaria?

Es un régimen jurídico que corresponde a una forma especial de dominio sobre las distintas unidades en que se divide un inmueble. Existe un derecho de propiedad exclusivo sobre las unidades (casas, departamentos, bodegas, oficinas, estacionamientos, etc.) y un derecho de dominio común respecto de bienes comunes.

## ● ¿Qué tipos de condominios existen?

Se distinguen dos tipos de condominios.

- Condominio Tipo A o Condominio de unidades en terreno común: Condominio con dominio exclusivo sobre las unidades que forman parte de una o más edificaciones ubicadas en un terreno de dominio común.
- Condominio Tipo B o Condominio de sitios urbanizados: Condominio con dominio exclusivo sobre los sitios en que se divide un predio. Quedan bajo dominio común otros bienes o terrenos, como los destinados a circulación o áreas verdes.

## ● ¿Qué bienes configuran un condominio?

En los proyectos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria coexisten:

- Bienes de dominio exclusivo.
- Bienes de dominio común, necesarios para la existencia, seguridad, conservación y funcionamiento del condominio.

## ● ¿Dónde puede haber condominios?

Los condominios pueden estar ubicados en el área urbana. Excepcionalmente los puede haber en el área rural solo cuando corresponda a proyectos de viviendas autorizados por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (construcciones necesarias para la explotación agrícolas, vivienda del propietario o de los trabajadores del predio o para la construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales de hasta mil UF, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado) Los predios rústicos divididos o subdivididos no podrán acogerse al régimen de copropiedad

## ● ¿Qué son los bienes de dominio común?

Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio. También lo son aquellos que permitan a los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, además de los terrenos y los espacios que formen parte de uno de los sectores o edificaciones colectivas que contemple un condominio.

Son bienes comunes también bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y al esparcimiento común y aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen.

## ● ¿Qué es el reglamento de copropiedad?

En el reglamento de copropiedad se fijan los derechos y obligaciones, las limitaciones, los planos del condominio, los derechos correspondientes de cada unidad respecto de los bienes comunes, las multas, las formas de aprovechamiento de los bienes comunes. En el reglamento del condominio, se debe precisar el uso o goce exclusivo de determinados bienes, fijar las facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador.