

🌟 Glosario Conceptos – Ley N° 21.442

Condominio

Proyecto inmobiliario acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, compuesto por unidades de dominio exclusivo y bienes comunes. Puede ser de tipo habitacional, comercial, industrial o mixto. [Biblioteca del Congreso Chile+2](#)
[leychile.cl+2Biblioteca del Congreso Chile+2](#)

Unidad

Inmueble de dominio exclusivo dentro del condominio, como departamentos, oficinas, locales comerciales, bodegas o estacionamientos. [juanandresorrego.cl](#)

Copropietario

Persona natural o jurídica propietaria de una o más unidades dentro del condominio, con derechos sobre su unidad y sobre los bienes comunes en proporción a su participación.

Propietario

Término general que se refiere a la persona que posee el dominio legal de una unidad en el condominio. [casacentro.cl](#)

Arrendatario

Persona que ocupa una unidad por contrato de arriendo. Puede participar en ciertas gestiones del condominio si cuenta con un poder otorgado por el copropietario.

Bienes Comunes

Partes del condominio que pertenecen a todos los copropietarios, como pasillos, ascensores, jardines, techumbres, entre otros. Su uso y mantención son responsabilidad compartida.

Administrador

Persona natural o jurídica designada por la asamblea de copropietarios para ejecutar labores de administración del condominio, conforme a la ley, el reglamento de copropiedad y las instrucciones de la asamblea o del comité de administración. [Ministerio de Vivienda y Urbanismo](#)

Comité de Administración

Órgano colegiado compuesto por copropietarios, cónyuges, convivientes civiles o representantes legales, encargado de colaborar con el administrador y representar a la comunidad en la toma de decisiones. Debe estar conformado por al menos tres miembros. [comunidadfeliz.cl](#)

Gastos Comunes

Obligación económica que deben cancelar los copropietarios para cubrir los costos de administración, mantención y reparación de los bienes comunes y servicios del condominio. El pago debe realizarse dentro de los 10 días siguientes a la emisión del aviso de cobro. [comunidadfeliz.cl](#)

Fondo de Reserva

Fondo determinado por la ley destinado a prevenir y enfrentar eventos que alteren el funcionamiento normal del condominio. Se forma con un porcentaje de los gastos comunes y su uso debe ser aprobado por la asamblea. [comunidadfeliz.cl](#)

Asamblea de Copropietarios

Reunión formal donde los copropietarios toman decisiones importantes para la comunidad. Puede ser ordinaria (al menos una vez al año) o extraordinaria (cuando se requiera por causas específicas). comunidadfeliz.cl

Reglamento de Copropiedad

Instrumento legal que establece las normas internas del condominio, definiendo derechos y obligaciones de los copropietarios, uso de bienes comunes, distribución de gastos comunes, reglas de convivencia y sanciones ante incumplimientos. Debe estar inscrito en el Conservador de Bienes Raíces. administradoreschile.cl+1casacentro.cl+1

Libro de Actas

Documento foliado en soporte digital o material donde se registran las actas de las sesiones de las asambleas de copropietarios, decisiones adoptadas y otros acuerdos relevantes del condominio. Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Multas

Sanciones pecuniarias que pueden establecerse en el reglamento de copropiedad para quienes infrinjan sus disposiciones. No pueden exceder el equivalente a cinco unidades tributarias mensuales (5 UTM) por infracción.

Balance

Informe contable que presenta el estado económico del condominio, incluyendo ingresos, egresos, deudas y proyecciones. Debe ser presentado al menos una vez al año por el administrador y aprobado por la asamblea.

Convocatoria

Anuncio formal para llamar a una asamblea, indicando fecha, hora, lugar y temas a tratar. Debe ser enviada con una anticipación mínima de 5 días hábiles.

Acta

Documento que resume lo ocurrido en la asamblea, incluyendo asistentes, acuerdos, votos y quórum. Debe ser firmada y guardada por la administración.

Alteración

Modificación estructural o funcional de una unidad o espacio común. Solo puede realizarse con autorización de la comunidad según el reglamento.

Poder de Representación

Documento que autoriza a alguien (por ejemplo, un arrendatario) a actuar en nombre del propietario en asambleas o gestiones administrativas.

Espacios de Uso y Goce Exclusivo

Zonas comunes asignadas a una unidad para su uso exclusivo (ej: patios, terrazas). Son comunes, pero no accesibles a todos.

Administrador

Persona (natural o jurídica) contratada para gestionar el condominio. Coordina mantenciones, cobra gastos comunes, lleva contabilidad, ejecuta acuerdos de asamblea, entre otras funciones.

Conserje

Trabajador del condominio que cumple funciones de control de acceso, vigilancia y atención a residentes.

Mayordomo

Encargado de coordinar tareas operativas internas del condominio, supervisar al personal y apoyar al administrador.

Comité de Administración

Grupo elegido en asamblea para representar a los copropietarios, fiscalizar al administrador y colaborar en la toma de decisiones. Debe tener entre 3 y 5 miembros.

Funciones del Comité

- Proponer administrador
 - Supervisar gestión
 - Aprobar presupuestos
 - Revisar balances
 - Representar a la comunidad en temas legales y contractuales
-

Gastos Administrativos

Honorarios del administrador, sueldos del personal, seguros, contabilidad, papelería y todo lo necesario para el funcionamiento administrativo.

Fondo de Reserva

Dinero acumulado con un porcentaje de los gastos comunes. Solo puede usarse en mantenciones, emergencias o déficit, con acuerdo de la asamblea.

Balance

Informe contable de ingresos y egresos del condominio. Debe ser presentado periódicamente por el administrador y aprobado por el comité o la asamblea.

Asamblea de Copropietarios

Reunión donde los copropietarios toman decisiones relevantes. Existen dos tipos:

◆ **Ordinaria:**

Se realiza al menos 1 vez al año. Trata temas como balances, presupuestos, elección de comité, etc.

◆ **Extraordinaria:**

Se convoca para temas importantes o urgentes como: modificaciones al reglamento, venta de bienes comunes, contratación de créditos, etc.

Quórum

Cantidad mínima de derechos de copropiedad necesarios para sesionar o aprobar acuerdos. Varía según el tipo de asunto.

Convocatoria

Notificación oficial para citar a una asamblea. Debe indicar fecha, hora, lugar y temas a tratar. Se entrega con al menos 5 días hábiles de anticipación.

Acta

Documento escrito que resume lo ocurrido en la asamblea: asistentes, acuerdos, votos, quórum. Debe firmarse y guardarse por la administración.

Sesión

Reunión del comité de administración o del administrador con los copropietarios o trabajadores. No siempre es una asamblea formal.

Remoción

Proceso mediante el cual se destituye a un administrador o miembro del comité, por votación en asamblea con quórum especial.

Poder de Representación

Documento que autoriza a alguien (por ejemplo, un arrendatario) a actuar en nombre del propietario en asambleas o gestiones administrativas.

Alteración

Modificación estructural o funcional de una unidad o espacio común. Solo puede hacerse con autorización de la comunidad según el reglamento.

Reglamento de Copropiedad

Documento inscrito que regula la convivencia, uso de bienes comunes, derechos y deberes de los copropietarios. Debe ajustarse a la Ley 21.442.

Libro de Copropietarios

Registro que contiene los datos de los dueños, sus unidades, porcentajes de derechos y contacto. Es obligatorio y debe mantenerse actualizado.

Auditoría

Revisión contable externa que puede solicitar la asamblea para verificar la correcta administración de los fondos.