



Serie de herramientas
para el Buen Vivir



URBANISMO SOCIAL

el centro son las personas

MANUAL DE COPROPIEDAD
Mejor convivencia,
mejores barrios

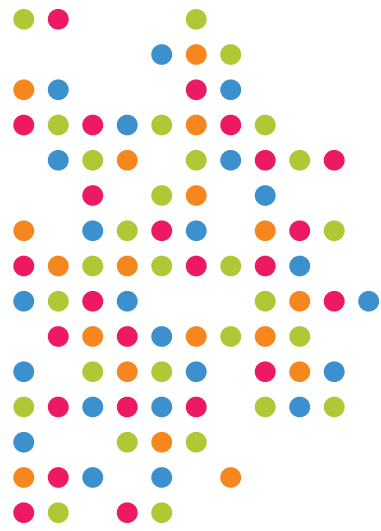




Material desarrollado en el marco del programa ACCIÓN en comunidad del FOSIS



“Construyendo barrios donde las personas y sus familias se sientan felices de vivir”

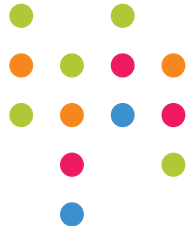


 **URBANISMO
SOCIAL**
el centro son las personas



INDICE

Fundación Urbanismo Social. El centro son las personas.....	4
Aprendiendo a Vivir en Comunidad.: el sentido de la copropiedad.....	5
La Copropiedad ¿Qué es la copropiedad? ¿Qué son los copropietarios?.....	6
La Ley de la Copropiedad Inmobiliaria, Por una buena convivencia.....	7
Beneficios de la Ley de Copropiedad, Organizando cómo queremos vivir...	8
La Copropiedad como Comunidad, ¿Qué es la comunidad? ¿Qué es la copropiedad inmobiliaria? ¿Qué diferencia la comunidad de copropiedad?.....	10
Los Órganos de la Copropiedad	
· Asamblea de Copropietarios.....	13
· Comité de Administración.....	14
· El Administrador.....	17
· El Administrador Provisional.....	18
· Cobros de Gastos Comunes.....	19
Reglamento de Copropiedad.....	21
Resolviendo Conflictos en Comunidad	
· Resolver conflictos mejora la convivencia.....	23
· Tipos de Conflictos.....	25
Preguntas Frecuentes sobre Copropiedad.....	29
Glosario de Copropiedad.....	34



FUNDACIÓN URBANISMO SOCIAL

El centro son las personas

Somos una organización sin fines de lucro que desarrolla proyectos de vivienda, barrios y ciudad, a través de un modelo propio, construido en base a nuestra experiencia de trabajo en terreno, que busca **prevenir el deterioro** de los nuevos barrios y espacios urbanos, fortaleciendo a sus comunidades.

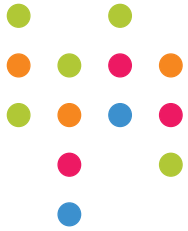
Creemos que hay que construir viviendas, barrios y espacios urbanos de calidad, pero, que solo serán las personas quienes **orgullosas y felices del lugar en el que viven**, lo cuidarán y mejorarán, dándole sustentabilidad en el tiempo.

Para lograrlo, las personas necesitan trabajar juntas, sumar esfuerzos, y organizarse, para que en comunidad, de manera participativa y en base a su identidad colectiva, decidan quienes son y **quienes quieren ser**.

Organizarse es un gran desafío. Hay que ponerse de acuerdo y todas las personas son diferentes. Por eso es importante contar con apoyo y herramientas que faciliten la estructuración de la vida en comunidad. Una de ellas es la **Copropiedad**, materia de la que trata este manual. Los invitamos a aprender y usarla en sus barrios.



“Yo sueño mi barrio”



APRENDIENDO A VIVIR EN COMUNIDAD

El sentido de la copropiedad

Mientras estamos esperando nuestra vivienda propia, la organización de la vida en comunidad parece fácil y lejana. “Cuando llegue el día nos arreglamos”, pensamos. Y así, armamos el Reglamento de Copropiedad durante las asambleas o tomamos decisiones sobre el futuro del barrio sin experimentar los reales **desafíos de la convivencia diaria** con otras personas y sus familias.

Cuando llegamos al barrio y los vecinos que teníamos en mente se multiplican -ya que **cada propietario tiene familia, amigos y compañeros-**, las cosas son diferentes.

¿Qué pasa si el perro de mi vecina ensucia mi jardín? ¿O el hijo del vecino celebra su fiesta de cumpleaños hasta tarde? Algunos quieren reciclar la basura. Otros un club deportivo. En resumen todos tenemos diferentes formas y objetivos de vida, por lo que alguien debe hacerse cargo de la administración y cumplir la tarea de regular las normas de convivencia, además de ser vecino. Otro tema importante en esta etapa es que tenemos que destinar parte de nuestro presupuesto mensual para pagar los gastos comunes y conversar con el municipio porque queremos mejorar las luminarias, entre muchas otras cosas.

En fin, no faltan temas a resolver y es entonces cuando nos damos cuenta que deberíamos haber pensado más

antes de definir el Reglamento de Copropiedad, o quizá no fuimos a esa asamblea y nos damos cuenta que nos gustaría haber participado en la **organización del barrio**.

Esta organización de la vida en el barrio es más fácil si tiene un objetivo. Una cosa es poner reglas y sanciones y otra muy distinta es pensar en el **barrio que soñamos** y cómo construirlo en conjunto. ¿Queremos ser un barrio donde las personas convivan en armonía? ¿Queremos ser un barrio sustentable, preocupado del medio ambiente? ¿Queremos un barrio con vida cultural? ¿Uno donde participen los niños? En fin, pueden haber muchas ideas ya que cada barrio tiene una identidad. Si organizamos nuestra vida en comunidad en base a este sueño, será mucho más fácil cumplir las normas, porque estas normas tendrán sentido, ya que estarán ayudándonos a construir el barrio que queremos.

Ese es el verdadero sentido de la copropiedad, ser comunidad, vivir juntos y construir un barrio más allá de la vivienda individual.

Este manual no tiene un propósito de rigurosidad jurídico-académica, sino uno social: ser un instrumento realmente útil para quienes viven en copropiedad, para resolver dudas y, en algunos casos, problemas que sin la fuente adecuada, sería difícil de solucionar.



LA COPROPIEDAD

¿QUÉ ES LA COPROPIEDAD?

“Participar en un grupo de personas que tienen un interés en común (la vivienda) en un espacio que comparten (el barrio)”. En un condominio uno no es solo el propietario de una vivienda, sino que comparte también algunos bienes comunes con el resto de los propietarios. Por ejemplo: soy dueño de mi departamento, pero, en copropiedad todos somos dueños de los estacionamientos.

¿QUÉ SON LOS COPROPIETARIOS?

Son las personas que tienen derecho sobre un mismo bien (Co-propietarios). Por ejemplo: en el edificio hay 10 propietarios de departamentos, pero los 10 somos además copropietarios (dueños) de los pasillos, donde todos tenemos derechos y deberes.



LA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

La ley (1987) regula el uso, cuidado y mantención del lugar donde viven y conviven distintos propietarios para lograr una **buena convivencia**, una vida en comunidad positiva y adelantarse a problemáticas que se pudieran enfrentar.

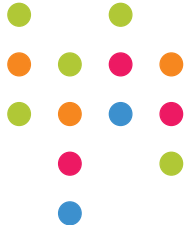
Se aplica en **condominios**, formados por departamentos o casas, sobre los que se pueda constituir “*dominio exclusivo*”, es decir, el derecho que tenemos sobre una cosa, sin que nadie más pueda entrometerse y que incluye los bienes de uso exclusivo de uso y de responsabilidad de cada propietario; y “*dominio común*”, o sea, el derecho de varias personas sobre una cosa, al mismo tiempo, a favor de los propietarios, pero en conjunto, y cuyo cuidado también es responsabilidad de todos. Ejemplo: escaleras, muros, pasillos, etcétera.

Los **inmuebles** que integran un condominio pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros. Por ejemplo: en un edificio de oficinas comerciales también rige la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Los condominios que se acogen al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria se rigen por la Ley N° 19.587 y por el Decreto Supremo N° 46/1998 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU que contiene el Reglamento de Copropiedad Inmobiliaria, principal instrumento de la ley para su aplicación práctica.

Disponible en www.leychile.cl y www.minvu.cl





BENEFICIOS DE LA LEY DE COPROPIEDAD

Vivir en copropiedad nos permite organizarnos de mejor manera con nuestros vecinos, de forma autónoma y dejando claro, a través del Reglamento de Copropiedad, **cómo queremos vivir como comunidad**.

Algunos beneficios concretos:

Con acuerdo de la mayoría de los copropietarios **podemos regular los gastos de vivir en comunidad, la convivencia y las sanciones** por incumplimiento de normativa. Si un grupo de vecinos se acoge a la copropiedad, debe respetar criterios de estética y construcción, entre otros. La posibilidad de ser sancionado por incumplimiento de normativa se conoce desde antes y de común acuerdo.

La copropiedad da autonomía para decidir reglas y normas. A través de la asamblea, la comunidad decide sus reglas, incluyendo el monto de los gastos comunes y las normas básicas de convivencia (ruidos molestos, horario de fiestas entre vecinos, actividades grupales de la comunidad, tenencia responsable de mascotas, sanciones a vecinos que incumplen normas básicas de convivencia o cometan actos de violencia, etcétera).

El trabajo comunitario es más sencillo. Al elegir un Comité de Administración entre todos los vecinos las necesidades de la comunidad se canalizan más rápido ante la autoridad municipal. Además, esta autoridad adquiere obligaciones con los vecinos que se han organizado en copropiedad, como nombrar un Administrador Temporal, hasta que los vecinos elijan a otra persona; activar Planes de Mejoramiento de Viviendas, ya que la copropiedad tiene derecho a los mismos planes de financiamiento público que otras organizaciones sociales, como Juntas de Vecinos, clubes deportivos, o de adulto mayor.

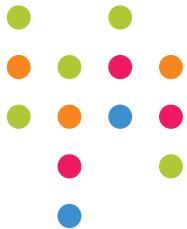
El precio de vivir en comunidad es variable. Para **acordar un monto para los gastos comunes**, es importante que exista un **Plan de Inversión Anual** que incluya gastos de mantenimiento de espacios públicos, bombas de agua (si las hay), luminarias, limpieza de canaletas, impermeabilizante, y gastos de servicios básicos mensuales como basura, administrador y





otros. Generalmente, en las viviendas sociales se establecen montos de gastos comunes bajos, pero estos no están asociados a un plan de inversión para asegurar la correcta mantención del condominio y su plusvalía en el tiempo.

El acogerse a la copropiedad, todos los gastos de organizar copropiedad son gratuitos: la ley garantiza para las viviendas sociales gratuidad en este punto.



LA COPROPIEDAD COMO COMUNIDAD

¿QUÉ ES LA COMUNIDAD?

El espacio compartido en el que habitamos distintas personas, donde nos encontramos con algunos intereses y reglas en común. La comunidad regula relaciones entre un grupo de personas con un objetivo común, pero, su funcionamiento puede variar de una a otra comunidad, ya sea comunidad de herederos, de derechos de agua, o de copropiedad.

¿QUÉ DIFERENCIA COMUNIDAD DE COPROPIEDAD?

Copropiedad, condominio o propiedad colectiva responden a una misma cosa: una comunidad donde dos o más personas tienen derecho sobre una sola y misma cosa, que no se divide claramente. Así, 2 o más personas se encuentran en la misma "situación jurídica".

También hay copropiedad cuando fallece una persona y los herederos no son copropietarios de todos los bienes de una herencia, sino "comuneros". En otras palabras, la copropiedad es la comunidad de dueños de una misma cosa.

Una situación jurídica no descarta absolutamente la otra, pues cuando compramos un departamento dentro de un edificio somos dueños exclusivos del departamento y, a la vez, tenemos un derecho común con los demás

copropietarios sobre las especies comunes del edificio.

¿QUÉ ES LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA?

Es un tipo de comunidad. Lo podemos entender como los terrenos o construcciones donde se encuentran los bienes que son de cada uno de los propietarios (Por ejemplo: mi casa) y los bienes que son de todos (Ejemplo: los pasillos). En general, son las construcciones en un sitio común. Ejemplo: los edificios.



¿QUÉ DIFERENCIA A LAS VIVIENDAS SOCIALES DE OTRAS EN COPROPIEDAD?

La autoridad pública puede destinar recursos a estos condominios, que pueden autorizarse -de modo extraordinario-, a través de programas especiales, o por disposición de fondos especiales municipales, de Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) o de Gobierno Regional (GORE).



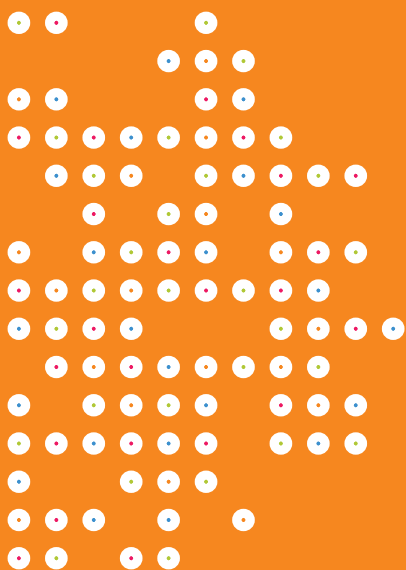
¿A QUÉ INICIATIVAS SE PUEDEN DESTINAR ESTOS RECURSOS?

Bienes de uso común, para mejorar la vida de sus habitantes.

- Gastos para modificar el Reglamento de Copropiedad o constituir el Comité de Administración.
- Pago de primas de seguros de incendio obligatorio y adicionales para catástrofes en el inmueble.
- Instalaciones de redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.
- Programas de mejoramiento o ampliación de unidades del edificio o predio,.
- Programas de mantenimiento de bienes comunes.
- Apoyo a programas de autofinanciamiento o capacitación para administradores o comités de administración.

Para promover mejoramientos integrales y armónicos, los condominios pueden optar a estos programas aún si hay copropietarios que no cumplen con los requisitos.. Pueden postular a los programas estatales en las mismas condiciones que las Juntas de Vecinos y otras organizaciones comunitarias. Si los condominios no están organizados, basta con la firma de la mitad de los propietarios.

LOS ÓRGANOS DE LA COPROPIEDAD





LOS ÓRGANOS DE LA COPROPIEDAD

Asamblea de Copropietarios, el Comité de Administración y el Administrador

ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

Es el órgano más importante de la copropiedad. Está integrada por todos los copropietarios, quienes votan de acuerdo a sus derechos en la comunidad. Cada copropietario puede participar de la asamblea, personalmente, a través de su cónyuge, o representado por otra persona a su nombre, acreditado por un Poder Simple.

Hay asambleas ordinarias y extraordinarias.

Asambleas ordinarias:

Tratan temas comunes a todos los vecinos y se celebran al menos una vez al año. Se discuten temas como el presupuesto anual, el monto de gastos comunes, cuánto deben pagar los vecinos para la comunidad y sus gastos particulares, Eligen el Comité de Administración, y la regulación del Reglamento de Copropiedad.

Asambleas extraordinarias:

Son citadas para tratar temas específicos, como mal comportamiento de vecinos, incumplimientos al Reglamento de Copropiedad, incumplimiento de los deberes del Comité de Administración o del Administrador, necesidad de reparar bienes comunes en mal estado, entre otras.



En ambos casos, se debe:

- Citar con 5 días de anticipación.
- No más de 15 antes de la reunión.
- El quórum para sesionar es 50% de los vecinos.
- Las decisiones se toman con la mayoría simple: la mitad más 1 de los vecinos que asisten.

La asamblea puede:

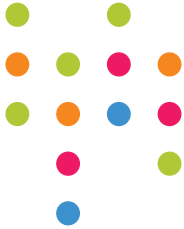
- Modificar el Reglamento de Copropiedad.
- Nombrar o remover al Administrador.
- Nombrar o remover al Comité de Administración.
- Dejar sin efectos decisiones que tome el comité cuando no sean beneficiosas para los vecinos, etcétera.

COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

Reemplaza a la **Junta de Vigilancia** de la anterior ley. Actúa como puente entre la asamblea y el administrador. Tiene responsabilidades que lo transforman en una entidad clave para el funcionamiento del condominio, **representando a la asamblea**, excepto en las materias de las Asambleas Extraordinarias. Puede **dictar normas y tomar acuerdos** que se mantienen vigentes mientras no sean revocados o modificados por la asamblea. El condominio puede decidir no contratar los servicios de un administrador, pero tiene la **obligación** de nombrar un Comité de Administración.

Funciones:

- Autorizar corte de suministro eléctrico a deudores morosos
- Aprobar presupuestos estimativos de gastos comunes
- Fijar destino para depositar recursos del Fondo Común de Reserva.
- Convocar a asambleas ordinarias y extraordinarias.
- Ejecutar acuerdos de asambleas.
- Firmar Libro de Actas.
- Representar a la Asamblea.
- Aplicar multas contempladas en Reglamento de Copropiedad.
- Abrir y manejar cuenta corriente o de ahorro.
- Solicitar rendición de cuentas al Administrador. .
- Autorizar actas de acuerdos de gastos comunes para otorgarle "mérito ejecutivo" (Se transforma en una cobranza).
- Denunciar infracciones.
- Confeccionar y actualizar Planes de Emergencia ante siniestros.



LOS ÓRGANOS DE LA COPROPIEDAD

Comité de Administración

¿QUIÉNES PUEDEN SER ELEGIDOS PARA EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN?

Las personas naturales que sean **propietarias** en el condominio o sus cónyuges y los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.

El voto de cada miembro tiene igual valor, **un miembro un voto**, incluso el presidente. Sus reuniones pueden efectuarse cuando se estime conveniente. Para que sean válidas debe asistir la mayoría de sus miembros en **forma personal** -no existe representación-. Sus acuerdos deben adoptarse por **la mitad más uno** de los asistentes.

- **Permanencia:** máximo 3 años, aunque pueden ser reelegidos.
- **Remoción:** pueden ser removidos (en forma parcial o total) en sesión extraordinaria de Asamblea o consulta por escrito que cuente con la firma de los copropietarios que representen a lo menos el 75% de los copropietarios.
- **Renuncia voluntaria:** No existe impedimento legal para que renuncien, sin necesidad de expresión de causa. Sin embargo, sería deseable que fuera por escrito ante la asamblea que lo designó y que quede escrita en el acta.

¿CUANTAS PERSONAS INTEGRAN EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN?

Al menos 3 personas (Presidente-Tesorero-y Secretario). El ideal es que existan representante de cada block o pasaje para que todos los propietarios se sientan representados. Si existen más integrantes puede haber otros roles y funciones como Vicepresidente, delegados (cultura, deporte, seguridad, entre otros).

Responsabilidades:

- Ante la asamblea que lo designó: Los propietarios pueden recurrir al Juez de Policía Local si estiman que el comportamiento del Comité o sus integrantes es incorrecto, ilegal u otro.
- Llevar un **Libro de Actas** exclusivo de las sesiones que junto al de las reuniones de asamblea debe permanecer bajo custodia de su presidente. Ahí deben constar los acuerdos, respaldos y las normas o reglamentos que hayan sido dictados para facilitar "el buen orden y administración del condominio".
- Los miembros del **Comité de Administración** se eligen para representar las necesidades de la asamblea. Por eso tienen un rol muy importante con las personas de su comunidad. Tienen que atender, escuchar, canalizar opiniones,

sugerencias, críticas y no abusar de su poder. Los copropietarios, por su parte, deben confiar en sus delegados, aportar ideas y apoyar la gestión.

¿CÓMO CONSTITUIR UN COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN?

Las reglas varían de un municipio a otro y la ley no señala un método específico para la elección. Solo indica que en la 1° **sesión de asamblea** se debe designar el Comité de Administración. En el Reglamento de Copropiedad o la misma asamblea determinan el sistema más adecuado.

El único cargo obligatorio del comité es el de **Presidente**, que representa al comité ante la asamblea y sustituye al Administrador si no lo hay. El resto de los cargos puede ser nombrado por los propios vecinos. Después que se constituye, sus miembros reparten los cargos si la asamblea de copropietarios no lo especificó. Por regla general, quien obtiene la primera mayoría asume la presidencia, lo que puede ser modificado por acuerdo del comité electo o la asamblea.

La elección del Comité de Copropiedad debe ser **libre, democrática y con un procedimiento establecido por los mismos vecinos**. El voto debería ser secreto. No obstante, en algunos municipios se usa el voto a mano alzada, una vía eficiente para algunos casos.

La nueva regulación de viviendas sociales exige el **50% de los copropietarios en todas las citaciones**. Recomendamos que se cumpla con esta exigencia para evitar observaciones del municipio.

Al día de la elección debe asistir un **Ministro de Fe**, que puede ser un notario (aunque es costoso), un oficial del registro civil (que se convierte en un 3° actor entre el municipio y la asamblea), o un **funcionario municipal designado por el Administrador Municipal**, que puede ser cualquier funcionario, por lo que se recomienda discutir el protocolo a seguir. Él es el encargado de dar el visto bueno a la elección, en un acta con su firma y timbre, que será la 1° acta del comité y luego, será reducida a escritura pública en notaría (gratuito para condominio social) y después, protocolizada y registrada en la unidad de organizaciones comunitarias o vecinales de la Dirección de Desarrollo Comunal (Dideco) del municipio respectivo.

¿CÓMO CONSTITUIR UN COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN?

Para citar a los copropietarios a la elección se puede usar el mismo requisito de tiempo de las asambleas ordinarias (no menos de 5 días antes, ni más de 15).

La primera vez debiera hacerse con notificación personal o por carta a los vecinos y con un aviso comunitario

con carteles (en lugares visibles por toda la comunidad).

La citación debe incluir día, hora de la 1° y 2° citación, lugar de la elección, candidatos y principales lineamientos (qué cantidad de miembros de comité se elegirá, cómo será el sistema de designación de cargos una vez electo, si será presidente quien obtenga 1° mayoría, si existe candidatura de copropietarios a cargos específicos o por lista, etcétera).

Cada copropietario debe asistir con un documento que **acredite su identidad**.

Quienes estén a cargo de la elección deberán tener una nómina vigente de todos los vecinos habilitados para votar. Podrán votar, los copropietarios que vivan o no en el edificio, o su cónyuge, acreditando con libreta de familia, certificado de matrimonio o cualquier documento público que describa la situación.

En casos excepcionales puede votar un arrendatario (Excepcional por la prohibición que existe de constituir derechos reales sobre vivienda social durante los primeros 5 años del condominio). El votante también podrá actuar representado con un poder simple, no notarial, para ser representado en la votación, con fecha, firma y una copia del carné de identidad.

EL ADMINISTRADOR

Es una persona designada por los copropietarios para cumplir labores de administración del condominio, conforme a la Ley de Copropiedad, a su reglamento y al Reglamento de Copropiedad.

Administra los **dineros de la copropiedad**. Cobra los gastos comunes y asesora al Comité de Administración en las decisiones que puedan afectar económicamente a los vecinos. Además aplica sanciones a quienes no cumplen con las obligaciones del comité o el reglamento. También representa a los vecinos ante tribunales, como el Juzgado de Policía Local, que se hace cargo de los conflictos entre vecinos de la copropiedad.

* Si no existiese **Administrador**, el presidente del Comité de Administración asume este rol.



ATRIBUCIONES Y FUNCIONES

Patrimonio: se hace cargo del cobro de gastos comunes, del cumplimiento del Reglamento de Copropiedad y de los acuerdos de la asamblea. En el aviso de cobro debe constar la proporción con que cada copropietario contribuye a los gastos comunes. También puede armar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro. Al término de dicho período deberá hacer un ajuste de saldos, en relación a los efectivamente producidos. Estos presupuestos deberán ser aprobados por el Comité de Administración.

El Reglamento de Copropiedad podrá autorizar al administrador para que, con acuerdo del Comité de Administración, suspenda o pida la suspensión del servicio eléctrico de los propietarios atrasados en el pago de tres o más cuotas, continuas o discontinuas, de los gastos comunes. Si el condominio no cuenta con sistemas propios de control, el administrador, con autorización del comité, puede solicitar la suspensión por escrito a la empresa.

El administrador está obligado a rendir cuenta documentada de su administración en las épocas fijadas; cada vez que la asamblea de copropietarios o el Comité de Administración se lo pida; y al término de su gestión. Los copropietarios pueden tener acceso a la documentación correspondiente cada vez que lo necesiten.

EL ADMINISTRADOR PROVISIONAL

La ley obliga a los municipios a designar un Administrador Provisional para los condominios sociales que no lo tengan. No obstante, para designar un administrador permanente, la ley indica que es una decisión facultativa (que depende de la voluntad y recursos) de cada municipalidad.

En algunos municipios, funciona como una política de asistencia, por lo que los condominios deberían tener un **plan de contingencia** en caso de que falle el apoyo municipal. Ante la ausencia de un administrador externo la obligación será del Presidente del

Presidente del Comité de Administración, por lo que es necesario que los vecinos estén siempre organizados.

Si el condominio no cuenta con un Comité de Administración, será muy difícil que un administrador externo exija el pago de gastos comunes no acordados en la asamblea de vecinos. Por eso, aunque se puede designar un Administrador Provisional, es necesario organizar el comité para calcular el **presupuesto de la copropiedad** y de los **gastos comunes**, con el acuerdo participativo de la Asamblea de copropietarios.



Lo importante de contar con un Comité de Administración es tener objetivos claros, como por ejemplo, en qué voy gastar el dinero que reúna, ya que así los vecinos sabrán para qué es el pago que realizan. **“Las cuentas claras conservan la amistad”**.

COBROS DE GASTOS COMUNES

Antes de hablar de cobros, debemos privilegiar el *“interés de la copropiedad”* **¡No podemos cobrar dinero a los vecinos si no saben para qué lo necesitamos!** Y los necesitamos para cuidar los bienes comunes, que son:

a) Los que pertenecen a todos los copropietarios y son necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio (terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores verticales, inclinados o funiculares, montacargas, escaleras o rampas mecánicas, instalaciones generales y ductos de calefacción, de

aire acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques).

b) Los que permitan a todos los copropietarios el **uso y goce** de las unidades (viviendas o departamentos) de su dominio exclusivo (terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y las que sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal).

c) Los **terrenos y espacios de dominio común cercanos a una vivienda**, diferentes a los señalados anteriormente.

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al **servicio, recreación y esparcimiento común** de los copropietarios.

e) Otros que definan los propietarios como bienes comunes en el **Reglamento de Copropiedad**.

¿Qué son los gastos comunes? Los que se hacen en beneficio de la **armonía y calidad de vida de la comunidad**. Los montos se establecen por reglamento o en base al presupuesto anual, aprobado por asamblea, que presenta el Comité de Administración o el Administrador. Existen gastos comunes ordinarios y extraordinarios.

Los ordinarios son:

a) **De administración:** remuneraciones y previsión del personal de servicio, conserje y administrador.

b) **De mantención:** para mantener los bienes de dominio común (revisiones técnicas, aseo y lubricación de servicios, maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, ampolletas, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, y otros).

c) **De reparación:** arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o reemplazo de artefactos, piezas o partes.

d) **De uso o consumo:** por servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos u otros similares.

Los gastos comunes **extraordinarios** son adicionales o diferentes a los ordinarios y se hacen para financiar algún proyecto específico que los copropietarios deseen financiar, como nuevas obras comunes.

Si un vecino no paga los gastos comunes **la ley sanciona** con multas que van de 1 a 3 Unidades Tributarias Mensuales (UTM), suspensión del servicio eléctrico o inicio de un procedimiento judicial de cobro ante el Juez de Policía Local. Las sanciones se aplican cuando el **copropietario está en mora**, es decir, cuando lleva **3 meses en un mismo año sin pagar**, continua o discontinuamente, por ejemplo, si no pagó en marzo, agosto y octubre, también cuenta como mora, aunque no sean 3 meses seguidos.



***Si un propietario no puede pagar sus gastos comunes, y si la asamblea así lo decide, la persona puede ofrecer una prestación o trabajo como pago. Por ejemplo; si es jardinero mantener las áreas verdes del condominio.**

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

El **Reglamento de Copropiedad** contiene las principales reglas para organizar la vida en comunidad, la convivencia y las responsabilidades económicas. Incluye:

Temas de administración: Por ejemplo, se puede regular la cantidad de miembros del comité, la forma de elegirlos, las causas para destituirlos, entre otros.

Temas patrimoniales: como regular el monto de los gastos comunes.

Temas de convivencia, desde conflictos entre vecinos, tenencia de mascotas, horarios para fiestas o trabajos domésticos que produzcan ruidos molestos, uso de estacionamientos, aspectos relacionados a la seguridad y muchas otras materias que tienen que ver con la cultura del barrio, con cómo las personas quieren vivir en su comunidad, que son, particulares en cada caso.

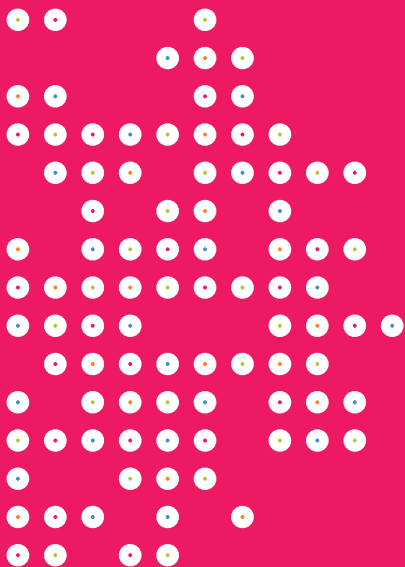
A cualquier condominio en Chile se

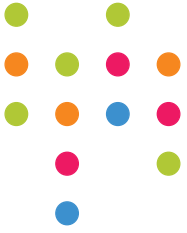
le exige un 90% de asistencia para **modificar el Reglamento de Copropiedad**. Sin embargo, para los condominios sociales se pide citar a una asamblea extraordinaria y una asistencia mínima del 50% de los copropietarios. Es importante que este proceso sea **informado y participativo**, para que las nuevas normativas representen realmente a la comunidad.

Una manera de hacerlo es trabajar en comisiones antes de las asambleas, para analizar en profundidad cada tema, de acuerdo a los intereses y necesidades del barrio. Después que la asamblea aprueba los cambios, el Presidente del Comité de Administración tiene que protocolizar las actas con las modificaciones en la notaría, en un plazo de 30 días. Si esto no se cumple la multa es de 1 a 1 UTM (se duplica en caso de reincidencia). Además, cualquier vecino que no esté de acuerdo con los cambios puede demandar ante el tribunal que corresponda el reemplazo de las normas.



RESOLVIENDO CONFLICTOS EN COMUNIDAD





RESOLVER CONFLICTOS MEJORA LA CONVIVENCIA

Los conflictos de copropiedad, en general, ocurren por **problemas entre personas**, lo que es normal en cualquier relación humana.

Lo importante es poder resolverlos y usarlos para producir **cambios positivos**. Por eso, antes de sancionar hay alternativas que nos pueden ayudar a tener una buena convivencia entre vecinos, pese a las dificultades: **CONVERSAR**.



RESOLVIENDO CONFLICTOS

- Converse su problema, pero hágalo pronto: cuando tenemos un problema con alguien, el tiempo en que no estamos conversándolo con esa persona, es tiempo que aumenta el problema, crecen las posibilidades de incluir a más personas comentando en pasillos y se reducen las posibilidades de lograr un entendimiento.
- Al hablar, hágalo en primera persona: “yo creo” o “yo pienso que...”. Cuando no hacemos eso, pareciera que creemos tener la verdad absoluta del problema o que estamos hablando por otros. Eso hace quien tenemos enfrente se ponga a la defensiva.
- Evite las palabras “siempre” o “nunca”; esto hace que su interlocutor se enoje más y crea que usted tiene una opinión muy negativa de él. “Necesito que me escuches” no es lo mismo que decir “tú nunca escuchas”. En el primer ejemplo le pedimos algo a nuestro interlocutor. En el segundo no le pedimos nada; sólo lo criticamos y lo juzgamos, marcándolo con un adjetivo “él nunca escucha”.
- Separe al conflicto de la persona: evite personalizar los problemas. Ellos no se producen porque el vecino “x” es de alguna forma u otra: Es

mejor centrarse en las alternativas de solución. Por ejemplo, si nos preocupamos de hacerle ver que el portón quedó abierto por su irresponsabilidad, perdemos el foco de la conversación, que se supone que es para buscar soluciones. Es irrelevante si el portón quedó abierto por su culpa o no; tenemos que buscar una forma en que eso no vuelva a ocurrir.

- **Sea específico:** Esto quiere decir que tenemos que intentar contar nuestro problema y explicar nuestra posición de forma clara, sin vueltas de más porque aumentar la historia del conflicto, aumenta la posibilidad de que el interlocutor se sienta mal por otra cosa, que se confunda.
- **Sea asertivo:** Entienda el contexto, el lugar, la hora y el tipo de persona con quien habla. No es lo mismo hablarle gritando a una persona que sabemos

que se estresa con facilidad, a las 2 de la mañana, del 3° piso hacia el patio del primer piso, que cuando buscamos el lugar y hora adecuada, para conversarle a esa misma persona, procurando mantener un tono de calma.

- **Evite quedarse en la descripción del problema:** Siempre proponga soluciones. Cuando no hacemos eso, pareciera que buscamos hablar con alguien para descargarnos y no para ser eficientes y resolver conflictos.
- **Haga lo posible por resaltar un aspecto positivo de su interlocutor:** “te hablo a ti porque sé que eres paciente y me vas a escuchar” o “te conozco: sé que intentas siempre resolver problemas, así que sé que vamos a arreglar esto”. Eso implica darle un impulso a la otra parte para que comprenda que la conversación es para solucionar cosas, y no empeorarlas.



TIPOS DE CONFLICTOS



Cuando estamos organizados en copropiedad, hay dos clases de conflicto:

- Con la copropiedad como espacio, los mecanismos ampliación o reducción de nuestra casa o departamento y/o de gastos comunes.
- Con los copropietarios, el Comité de Administración o Administrador.

CONFLICTOS CON NUESTRO ESPACIO

Cuando tenemos un problema con nuestro espacio, cuando pensamos ampliarnos y no podemos, o cuando deseamos cambiar la estructura de nuestra casa o departamento, el color, o dar un estilo distinto a las ventanas, debemos respetar el **carácter de comunidad de la copropiedad**.

Esto quiere decir que debemos preguntar siempre al resto de los vecinos, de manera formal: pidiendo al Comité de Administración que convoque a una Asamblea para tratar el tema. Si la asamblea aprueba los cambios que quiero hacer, hay que dejar **constancia en el acta** y dirigirse a la autoridad competente (SERVIU) para que acepte la modificación discutida.



¿QUÉ PASA SI ME AMPLIÉ DE UNA FORMA QUE NO CORRESPONDÍA AL PLANO DE LA VIVIENDA?

Siempre deberíamos regularizar nuestras viviendas modificadas o ampliadas. Para eso existe la llamada **“Ley del Mono”** (19.727). Hay dos regularizaciones. Uno, el **“simplificado extraordinario”** y otro **“permanente”**. El simplificado se hace en viviendas de no más de 90m² (incluida la ampliación) hasta el 5 de septiembre de 2016. El permanente se aplica a construcciones sociales cuyo tasación no supere las 520UF. El simplificado extraordinario está libre del pago de derechos municipales. El regular o permanente debe pagar la mitad de los derechos municipales correspondientes a la regularización.

CONFLICTOS CON NUESTROS VECINOS

Es importante entender que la comunidad es una estructura compleja y que podemos resolver los conflictos:

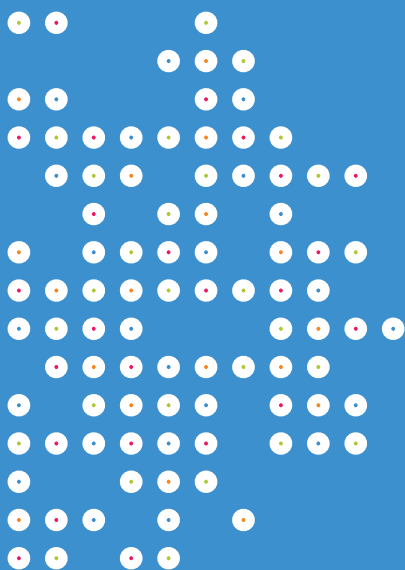
- Directamente con mi **vecino** o el **encargado** del Comité de Copropiedad.
- Revisando el **Reglamento de Copropiedad** para ver si el conflicto está en la normativa y orienta sobre cómo solucionarlo.
- Llevando el caso a la Asamblea de Copropietarios, pidiendo al Comité que la cite.
- Si todo esto no funciona, podemos ir a la municipalidad que -de acuerdo a la ley- debe actuar como **mediador en conflictos** entre copropietarios o entre copropietarios y la administración. Un profesional competente se informará sobre las posturas de ambas partes, recogerá las posibilidades de acuerdo y propondrá soluciones.
- Si no funciona nada de lo anterior, recién vamos a presentar nuestro caso al **Juzgado de Policía Local**.

¿QUÉ PASA SI QUIERO SOLUCIONAR MI PROBLEMA EN LA ASAMBLEA, PERO EL COMITÉ NO HACE LA CITA?

Los copropietarios organizados pueden citar a una asamblea extraordinaria válida, reuniendo al 15% de los copropietarios y citando con las firmas, nombres y RUT de cada vecinos que desea convocar a la asamblea especial. Así, la asamblea queda convocada oficialmente sin que sea necesario que el Comité de Administración cite.



PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE COPROPIEDAD



¿Cuándo debería hacer la primera reunión de la copropiedad?

Idealmente apenas se vaya a constituir el Comité de Administración. Para efectos prácticos, es bueno que el comité comience su gestión con una asamblea de elección, para motivar a los vecinos y comprendan que este es un órgano especial que va a regir la copropiedad desde ese momento.

¿Es un órgano distinto de la Junta de Vecinos?

Si. La junta de vecinos es una organización territorial que tiene fines de desarrollo social. Su conformación tiene que ver con el carácter de "vecino". La copropiedad y su asamblea es una organización funcional que trabaja en torno a la propiedad y la idea de "copropietario". El fin es mejorar la vida en el departamento y edificio.

¿Puedo ser miembro de un Comité de Administración y de una Directiva de Junta de Vecinos?

Si. Porque son organizaciones independientes entre sí.

¿Si soy miembro de directiva de Junta de Vecinos y del Comité de Administración, puedo cobrar al mismo tiempo gastos comunes y cuotas de la Junta de Vecinos?

Si, pero especificando que el cobro es separado. No puedo exigir con los procedimientos de la Ley de Copropiedad el pago de cuotas de la Junta de Vecinos.

¿Qué pasa si un vecino integra la asamblea, es copropietario, pero no vive en el condominio?

Un copropietario válido, aunque no viva en el condominio, siempre puede participar de la asamblea de copropietarios, e incluso conformar el Comité de Administración.

¿Puedo cobrar gastos comunes desde antes de acoger el condominio a la Ley de Copropiedad?

Si bien es cierto que los gastos de copropiedad se generan desde que comenzamos a vivir en el condominio y podemos empezar a cobrarlos, sólo podemos usar los mecanismos de la ley desde que el condominio se acoge a ella para cobrar obligatoriamente ese dinero.

¿Cada cuánto tiempo debo hacer asambleas después de formar el Comité de Administración?

El mínimo por ley es una asamblea ordinaria al año. Sin embargo, una buena gestión implica hacer a lo menos cuatro: una para definir los gastos comunes, otra para análisis y modificación de Reglamento de Copropiedad, otra para analizar disputas entre vecinos a fin de año, y otra para dar cuenta de la gestión del comité.

¿Cómo resuelvo problemas con el Comité de Administración?

Todo problema entre copropietarios, entre copropietarios y el Comité de Administración o Administrador puede

ser resuelto por el Juez de Policía Local respectivo.

¿Cuál es el máximo de integrantes que puede tener el Comité de Administración?

La ley no habla de máximos, sino mínimos, que son 3. Máximo es el número que decidan los vecinos de acuerdo a sus necesidades. Pueden existir, además del presidente, secretarios, delegados, tesorero, responsable de pasaje o torre, vicepresidente, entre otros

¿Qué hago una vez que elegimos Comité de Administración?

Es necesario llevar el acta de la elección, con el respectivo timbre y firma del Ministro de Fe, a una notaría. Luego, reducir esa acta a escritura

pública e inscribir ese documento en el registro de organizaciones comunitarias de la Municipalidad. Después, los comités deben abrir una cuenta de ahorro, a la vista o corriente en cualquier banco, a nombre de la copropiedad para recibir los gastos comunes.

¿Debo llevar todo en un mismo cuaderno de actas?

No. Las reuniones de la asamblea se registran en el mismo acta que constituye al Comité de Administración. Las reuniones de Comité de Administración se pueden llevar en un acta o cuaderno aparte. Siempre con la firma de quienes intervienen y asisten, fecha, lugar, hora de la reunión y los acuerdos que se adoptan en ella.





¿Cómo llevamos el registro de pagos de gastos comunes?

Es bueno tener un registro escrito, o un cuaderno contable con cada pago y gasto del Comité de Administración. Además es necesario tener un talonario foliado en que quede registro de cada pago particular y una copia o parte del comprobante pre picado para que quien paga tenga un comprobante.

¿Es obligación pagar los gastos comunes?

Si. Los copropietarios de un condominio tienen esta incluso si no hacen uso de un bien común o si su departamento o casa permanece desocupada o arrendada.

¿Puedo constituir el Comité de Administración cuando llego al barrio, aunque no tenga las escrituras aún?

No. Mientras no exista escrituración no hay posibilidad de organizarse en

copropiedad. En este caso, los Comités Habitacionales quedan como órganos funcionales. Así, las obligaciones de la copropiedad pueden exigirse igual, ya que los vecinos antes de ser copropiedad son comunidad, lo que genera obligaciones propias de un cuasicontrato ("casi" un contrato). La desventaja de este periodo es el que no puedo constituir los comités legalmente que no puedo exigir el cobro de los gastos comunes en un Juzgado de Policía Local -que es mucho más rápido- sino que tendría que ir a un Tribunal Civil, lo que es mucho más caro y lento.

¿Siempre debe llevarlo el Comité de Administración?

No. Cuando hay un Administrador, es responsabilidad de él.

¿Siempre debemos contar con un administrador?

No. cuando no hay asume el Presidente del Comité de Administración. Cuando hay, puede ser uno contratado por la copropiedad y los copropietarios, o uno conseguido a través de la Municipalidad.

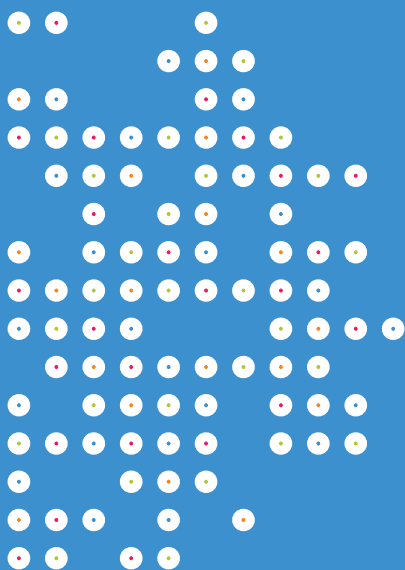
¿Es obligación de la Municipalidad poner un administrador externo?

No. Depende de su política interna y de sus recursos. Solo es su obligación poner un Administrador Provisional -o temporal-, mientras se constituye el Comité de Administración.

¿Cuánto cuesta el trámite notarial para formalizar al comité de administración?

Cuando el condominio es particular puede ir desde 25 a 35 MIL pesos. Cuando es condominio social, el trámite es gratuito. Para acreditar la condición de condominio social, se debe presentar ante el notario un certificado de vivienda social del condominio, que emite el Director de Obras Municipales, DOM.

GLOSARIO DE COPROPIEDAD



Administrador: Es el representante legal de la comunidad. tiene las facultades de cobrar gastos comunes, y aplicar sanciones por el incumplimiento de la normativa de copropiedad y el reglamento.

Bienes Comunes: Es una cosa que beneficia a todos los copropietarios, y que le pertenece a todos de forma compartida.

Comité de Administración: Es un órgano de la copropiedad, conformado por un conjunto de personas que se encargan de administrar los dineros de gastos comunes en las necesidades del condominio. Cuando no hay administrador, ellos representan a los copropietarios.

Comunero: Es el nombre con el que conocemos a las personas que viven en comunidad.

Comunidad: Es una forma de vivir en conjunto con otras personas, en que cada miembro apoya al resto siempre, porque entienden que lo que afecta a uno, afecta a todos, y lo que beneficia a uno, los beneficia a todos.

Condominio: Es la forma en que se puede organizar la comunidad, para vivir. Éste es la vivienda de la comunidad: el condominio es el lugar en que esas personas establecen su hogar.

Copropiedad: Es un tipo de comunidad en el que sus miembros son tienen dominio exclusivo de su vivienda, pero dominio común o compartido de otros

espacios que se comparten con otros copropietarios.

Copropietario: Copropietario es la persona que vive en copropiedad y que además es propietario o dueño de un hogar dentro de ella. También se considera copropietario al cónyuge del titular.

Dominio Exclusivo: Es el derecho que tenemos sobre una cosa, de modo exclusivo, independiente y absoluto, donde nadie más puede establecer un derecho además de nosotros.

Dominio Común: Es el derecho que tenemos sobre una cosa, de modo compartido con otras personas y que ejercemos al mismo tiempo que ellas.

Gasto Común: Es el gasto o pago que debemos hacer para mantener en buen estado los Bienes Comunes de la copropiedad, repararlos, o poder usarlos, como mantener áreas verdes, sistema de bombas, infraestructura como escaleras; reparar daños producidos por accidentes o eventos naturales como terremotos o incendios, y el uso de mecanismos para extracción de basura o deshechos.

Inmueble: Es una cosa que no podemos mover ni se puede mover por sí misma: inmueble es una casa, un edificio, un galpón, una galería, un puerto, un aeropuerto, un terreno sin construir o un predio.



Junta de Vecinos: Es una forma de organizar a los vecinos, independiente de la organización de la copropiedad.

Mora: Es la situación en que se encuentra una persona que tiene una deuda que ha vencido; cuando debíamos pagar en una fecha determinada, pero nos pasamos y no cumplimos con nuestra obligación. En la ley de copropiedad, se entiende que alguien está en mora cuando no paga 3 meses, seguidos (ejemplo: marzo, abril y mayo) o corridos (enero, julio y diciembre).

Pago: El pago es el cumplimiento de una obligación de la forma en que se ha acordado. Puede ser un monto de dinero, o un equivalente en un trabajo o prestación, siempre que sea aceptado por los copropietarios.

Poder Simple: Documento sin autorización ante notario, en que una persona le da a otra la facultad de representarla para una gestión o trámite específico.

Predio: Es un espacio de terreno sin construir. Es el lugar en que se va a poner un edificio o una casa.

Procedimiento: Es la suma de actos que se ejecutan ante una autoridad: por ejemplo, el procedimiento de pago de gastos comunes es la demanda que iniciamos en el Juzgado de Policía Local para obligar a que uno de los copropietarios que está en mora, pague.

Reglamento: Es la norma que regula todas las conductas, mecanismos de

elección de órganos, y forma de gastos comunes y sanciones de una copropiedad. Es decidida por todos los copropietarios en asamblea.

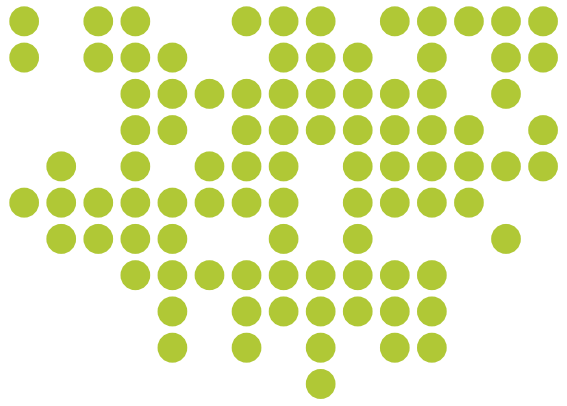
Representante Legal: Es una persona que actúa en nombre de otra, asumiendo la responsabilidad de hacerse cargo de todas las consecuencias. Por ejemplo: una madre o un padre respecto de su hijo, un director de una empresa o sociedad, o un administrador respecto de copropietarios.

Revocar: Facultad que tiene la asamblea de dejar sin efecto las decisiones que se toman por parte del Comité de Administración.

Sanción: Es la consecuencia jurídica que le corresponde a una persona por el incumplimiento de un deber legal. Es un "castigo" que se le aplica por no cumplir con una obligación, como las sanciones de la ley de copropiedad a quien no paga gastos comunes, que van desde aplicación de multas hasta corte de suministro eléctrico, en algunos casos.

Unidad: Bien exclusivo de un copropietario, equivalente a su vivienda o departamento.

Vecinos: Todas las personas que viven en un mismo conjunto de casas o edificios. No sólo pueden ser considerados vecinos los copropietarios, sino todos los que realmente viven allí: niños, niñas, jóvenes, adultos, dueños, allegados, abuelos, etc.



Desarrollamos proyectos de vivienda, barrio y ciudad, a través de un modelo de Urbanismo Social Preventivo, que detona procesos sociales participativos y sostenibles a partir de una intervención física, y que busca que las personas se sientan felices de vivir en el lugar que habitan.

 @urba_social

 @urbanismo_social

 www.facebook.com/urbanismosocial.cl

www.urbanismosocial.cl