



***Informe***  
***Diálogo Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria.***  
***Condominio Alto Raíces***  
***Rancagua, Región de O'Higgins.***  
***29 abril 2025.***

## **1. Introducción.**

El veintinueve de abril 2025, el SERVIU O'Higgins llevó a cabo un diálogo ciudadano en la Sede Comunitaria del condominio Alto Raíces (etapa 1), en la comuna de Rancagua, con la participación de 34 asistentes, entre vecinos y dirigentes de comités de administración. Esta instancia, enmarcada en el objetivo tres (3) del Plan Regional de Formación, Diálogo y Participación del SERVIU O'Higgins, tuvo como propósito difundir los aspectos clave y las innovaciones de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley N° 21.442), que regula la convivencia y administración de condominios en Chile, además de promover un espacio de diálogo activo para recoger opiniones, inquietudes y aportes de los participantes.

## **2. Objetivo general.**

Facilitar espacios de diálogo ciudadano para informar sobre los alcances de la Ley N° 21.442 y recoger las opiniones y experiencias de los vecinos y dirigentes de comités de administración, promoviendo su participación activa en la implementación de la normativa, reconociendo la importancia de la vida en comunidad.

### *Objetivos específicos.*

- Informar de acerca de los principales cambios introducidos por la Nueva Ley de Copropiedad en materia de convivencia.
- Recopilar las percepciones, necesidades y desafíos de los participantes respecto a la vida comunitaria y la aplicación de la ley en sus condominios.
- Identificar propuestas colectivas para mejorar la vida en comunidad en el marco de la implementación de la nueva ley de copropiedad.

### *Público objetivo*

Dirigentes vecinales y/o residentes de condominios sociales que hayan completado el Plan de Acompañamiento Social posterior al año 2018, con especial énfasis en aquellos que asumen roles de liderazgo o muestran interés en el fortalecimiento organizacional de sus comunidades.

### 3. Metodología.

Momento	Descripción	Responsable
1. Bienvenida (10 min)	Introducción a la actividad, presentación de los objetivos y contexto general.	SERVIU (Oficina de Participación Ciudadana)
2. Exposición de la Nueva Ley (30 min)	Presentación concisa de los puntos clave de la Ley N°21.442: 1) Sobre la necesidad de organización especial de los condominios. 2) Organización y funcionamiento de los condominios. 3) Normas Especiales para condominios de vivienda social. 4) Rol de las instituciones públicas	Funcionaria de Secretaría Ejecutiva de Condominios, Maureen de la Barra
3. Micrófono abierto (45 minutos a 1 hora)	En atención a la presencia de funcionaria SEC, se consulta al público si desean realizar mesas de trabajo o participar de un micrófono abierto para realizar todas las consultas pertinentes y aprovechar la experticia de la funcionaria SEC. Estos optan por realizar consultas en base a situaciones cotidianas.  Las opiniones e intervenciones las registra funcionario de Oficina de Participación Ciudadana para luego traspasarlas a matriz de sistematización en base a categorías emergentes.	Se encarga de responder a interrogantes:  Funcionaria de Secretaría Ejecutiva de Condominios, Maureen de la Barra  <b>Sistematización</b> y registro de <b>intervenciones:</b> Participación Ciudadana SERVIU
4. Cierre (minutos)	Se procede a enunciar una síntesis con los principales puntos surgidos de la discusión.	Funcionaria de Secretaría Ejecutiva de Condominios, Maureen de la Barra

#### 4. Resultados

En base a los insumos proporcionados por los participantes sobre los desafíos y oportunidades en el ámbito de la convivencia en condominios y en el marco de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (N°21.442,), se organizó la transcripción de las intervenciones en un formato de preguntas y respuestas, agrupando las intervenciones según las preguntas explícitas o implícitas planteadas por los vecinos durante el diálogo sobre la Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley N° 21.442) en el condominio Doña Inés, y las respuestas proporcionadas por el facilitador o los participantes. Las preguntas se derivan de los temas centrales discutidos: uso de espacios comunes, gastos comunes, administración del comité y resolución de conflictos.

---

##### 4.1 Preguntas y Respuestas

###### a. Temática: Sobre el cambio de uso de los espacios comunes en el condominio.

**Pregunta realizada:** “Si quiero hacer un cambio en los espacios comunes, como en la placita con juegos infantiles, ¿qué debo hacer?”

###### **Respuesta SEC:**

Para cambiar el uso de un espacio común, como la placita, se debe convocar una asamblea de copropietarios respetando los quórums establecidos por la Ley N° 21.442. Para modificaciones de uso, se requiere una mayoría absoluta (50% + 1) para sesionar y tomar la decisión. Si se trata de cambios más significativos, podría necesitarse una mayoría reforzada (66%).

###### b. Temática: Validez de los grupos de Whatsapp en la toma de decisiones sobre el condominio.

Pregunta realizada: ¿Las encuestas por WhatsApp son válidas?

Como toma de decisión no, la ley faculta por consulta escrita, pero tiene un proceso. Las encuestas por whatsapp solo sirven como sondeo de opinión que pueden servir de insumo para las asambleas. El reglamento de la ley define los pasos para realizar consultas escritas.

###### **Respuesta SEC:**

Aparte de las asambleas, el único medio de consulta válido es la **consulta escrita**. Es una alternativa válida, pero debe seguir un procedimiento formal detallado en la ley, con información previa y plazos definidos, no basta con un sondeo por WhatsApp. Cualquier cambio unilateral, como cercar un área, es ilegal y puede ser sancionado por el juzgado de policía local. Como toma de decisión no está permitido por la ley faculta, solo la consulta. Las encuestas por whatsapp solo sirven como sondeo de opinión que pueden servir de insumo para las asambleas. El reglamento de la ley define los pasos para realizar consultas escritas.

**c. Temática: Sobre el (no)pago de gastos comunes.**

**Pregunta realizada: ¿Es válido no pagar los gastos comunes si la directiva o el comité de administración no están bien definidos?**

**Respuesta SEC:**

No es válido dejar de pagar los gastos comunes, ya que esta obligación comienza desde el día uno de la entrega del condominio (e.g., 1 de enero de 2025 si se entregó el 31 de diciembre de 2024), independientemente de si el residente se muda o si hay problemas con la directiva. No pagar afecta el mantenimiento del condominio, como bombas de agua, lo que puede generar costos mayores para todos. La solución es convocar una asamblea para elegir un comité de administración (mínimo 3, máximo 5 personas) y exigir transparencia en la rendición de cuentas mensual al comité, como lo establece la ley.

**d. Temática: Sobre el funcionamiento de los comités.**

**Pregunta realizada: ¿Qué pasa si un miembro del comité de administración renuncia?**

**Respuesta SEC:**

La renuncia debe formalizarse mediante una carta sencilla que incluya la fecha de elección, la renuncia y la rendición de cuentas del cargo. Una vez presentada, se debe convocar inmediatamente a una elección para llenar el puesto vacante. La Ley N° 21.442 exige un mínimo de 3 y un máximo de 5 miembros en el comité para funcionar, y las decisiones se toman por votación para garantizar acuerdos. Si no hay candidatos, se vota por los disponibles (e.g., si solo hay una candidata se vota su aceptación o no del cargo), y si no se elige a nadie, el comité no puede operar hasta resolverlo.

**e. Temática: Funcionamiento de los comités.**

**Pregunta realizada: ¿Por qué hay problemas con la transparencia en la administración, como en la toma de decisiones sobre gastos? ¿Estamos justificados a no pagar en esos casos de mala administración?**

Contexto: el comité habría hecho un gasto para instalar un portón sin consultar a la asamblea.

**Respuesta:**

Los problemas señalados, como la falta de claridad en cotizaciones para rejas o portones, son problemas de administración, no de gastos comunes. Las decisiones deben tomarse en asambleas formales con votación, no por encuestas de WhatsApp, y las cotizaciones deben presentarse de manera transparente al comité y reportarse en la rendición de cuentas mensual. La falta de experiencia en administración de condominios nuevos es un desafío común, pero se puede mejorar aprendiendo colectivamente, con apoyo del SERVIU y otras instituciones, para garantizar procesos ordenados y transparentes.

**f. Tema: Funciones y responsabilidad del comité de administración**

**Pregunta explícita: ¿Cómo se resuelve la falta de seriedad o compromiso en el comité de administración?**

La administración de un condominio es una tarea seria y demandante, pero también un desafío para comunidades nuevas que están aprendiendo. Se recomienda convocar elecciones para renovar el comité si hay falta de compromiso, asegurando que los candidatos asuman la responsabilidad con claridad. Trabajar con delegados por torre puede facilitar la coordinación, pero las decisiones deben tomarse en asambleas formales. Es importante reconocer el esfuerzo de los dirigentes, que no reciben pago, y aprender de los errores para mejorar la organización colectiva, evitando conflictos y promoviendo una convivencia responsable.

**g. Tema: Alcance del comité de administración**

**Pregunta: ¿Es posible que cada torre tome decisiones por separado?**

**Respuesta:**

No, las decisiones sobre espacios comunes, como instalar rejas, deben ser aprobadas por la asamblea de todo el condominio (en este caso de las dos torres, los 120 departamentos), no por una torre específica, ya que estos espacios pertenecen a todos los copropietarios. La Ley N° 21.442 exige que cualquier modificación cumpla con el quórum necesario en una asamblea formal. Decisiones unilaterales, como cercar áreas verdes, son ilegales y pueden ser sancionadas. Sin embargo, si la asamblea aprueba una mejora, como rejas para proteger áreas verdes, esta puede aplicarse a todo el condominio, siempre que se cumpla con el procedimiento legal.

## 4.2 Matriz de sistematización de resultados

El diagnóstico revela que el condominio Doña Inés, enfrenta desafíos estructurales y culturales propios de comunidades recién formadas. La **cohesión comunitaria** se ve debilitada por la heterogeneidad social y la falta de experiencias compartidas, lo que genera conflictos por el uso de espacios comunes y resistencia a la participación. El **capital social** es incipiente, con una desconfianza hacia los comités de administración que se agrava por la percepción de informalidad y falta de transparencia. El **conocimiento normativo** es limitado, lo que lleva a prácticas como sondeos por WhatsApp en lugar de procesos formales. Finalmente, la **gestión de conflictos** es un tanto ineficaz debido a la ausencia de habilidades de mediación y la baja participación en asambleas, lo que perpetúa disputas y desmotiva la involucración vecinal.

Dimensión Sociológica	Descripción del Problema	Evidencias de las Preguntas/Respuestas	Implicaciones Sociales
<b>Cohesión comunitaria</b>	Escasa integración y sentido de pertenencia entre los residentes, lo que genera conflictos y desinterés en la gestión colectiva.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baja participación en asambleas (Pregunta 1, 2, 5).</li> <li>- Decisiones unilaterales, como cercar espacios comunes, reflejan falta de acuerdos colectivos (Pregunta 1, 6).</li> <li>- Percepción de "juego de niños" en la administración (Pregunta 5).</li> </ul>	Fragmentación social que dificulta la construcción de una comunidad unida, afectando la convivencia y el cuidado de los espacios comunes.
<b>Capital social y participación</b>	Bajo nivel de participación y confianza en las estructuras de administración, con reticencia a asumir roles de liderazgo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Resistencia a pagar gastos comunes por desconfianza en la directiva (Pregunta 2).</li> <li>- Dificultad para encontrar candidatos al comité de administración (Pregunta 3, 5).</li> <li>- Uso de encuestas informales (WhatsApp) en lugar de asambleas formales (Pregunta 1, 4).</li> </ul>	Débil capital social que limita la capacidad de los vecinos para organizarse, resolver problemas colectivamente y legitimar el comité de administración.
<b>Conocimiento normativo</b>	Desconocimiento generalizado de la Ley N° 21.442 y los procedimientos formales para la	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Confusión sobre procesos para cambiar usos de espacios comunes o realizar consultas escritas (Pregunta 1).</li> </ul>	Deslegitimación de la normativa y los comités, generando conflictos y decisiones

	gestión de condominios.	- Falta de claridad sobre la obligatoriedad de los gastos comunes y la rendición de cuentas (Pregunta 2, 4).	informales que contravienen la ley.
<b>Gestión de conflictos</b>	Ineficacia en la resolución de conflictos debido a la falta de formación en mediación y la baja asistencia a instancias formales.	- Conflictos por decisiones no transparentes, como cotizaciones no compartidas (Pregunta 4). - Falta de seriedad percibida en la administración y tensiones por renunciaciones (Pregunta 3, 5). - Uso inadecuado de espacios comunes como fuente de disputas (Pregunta 6).	Aumento de tensiones entre vecinos y desmotivación para participar, perpetuando un ciclo de desconfianza y desorganización comunitaria.

## 5. Conclusiones y respuesta institucional

Los resultados de la instancia sugieren la necesidad de intervenciones que fortalezcan el capital social y la “educación normativa”, como talleres de formación en la Ley N° 21.442, mediación y administración, así como estrategias para fomentar la participación inclusiva y la cohesión comunitaria. El SERVIU debe seguir profundizando el acompañamiento social a los comités y la promoción de espacios de diálogo formal para mitigar conflictos en pos de una convivencia sostenible.

Los resultados de la instancia evidenciaron desafíos que son clave para la correcta convivencia y administración del condominio Doña Inés, y en cierta medida reflejan circunstancias que son más comunes de lo deseable en el resto de los condominios de la Región de O’Higgins. La respuesta institucional para los desafíos detectados compromete la urgencia de: 1) diseñar campañas de difusión accesibles, en medios tradicionales y digitales, para informar sobre la nueva ley y los procesos de actualización de reglamentos; 2) seguir levantando instancias en terreno que fortalezcan capacidades en mediación, reciclaje y gobernanza y 3) promover canales de comunicación para dar continuidad y seguimiento a las realidades tanto de este condominio como de los distintos existentes en esta región. Lo anterior debe ser un complemento a los planes de acompañamiento social y debe atender aspectos prácticos para un fortalecimiento efectivo de la participación comunitaria dentro del condominio.

## 6. Registro Fotográfico

