



Informe
Diálogo Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria.
Condominio Doña Inés
San Fernando, Región de O'Higgins.

1. Introducción.

El quince de mayo de 2025, el SERVIU O'Higgins llevó a cabo un diálogo ciudadano en la Sede Comunitaria del condominio Doña Inés (etapa 2), en la comuna de San Fernando, con la participación de 87 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: Sobre la necesidad de organización especial de los condominios. Organización y funcionamiento de los condominios.	Consultora Artefactos Metodológicos
3. Micrófono abierto (45 minutos a 1 hora)	Se destina tiempo a discutir y recabar opiniones en torno a las siguientes categorías de discusión: Seguridad Comunitaria Uso y cuidado de espacios comunes Resolución de conflictos Gestión de Residuos.	Se encarga de responder a interrogantes: Consultora Artefactos Metodológicos, Participación Ciudadana SERVIU.
	Para ello, se realizan las siguientes preguntas detonantes: ¿Cuáles son los principales desafíos que tenemos a nivel local en estos ámbitos? ¿Cómo vecinos y liderazgos sociales podemos aportar a avanzar en estas materias? Las opiniones e intervenciones las registra funcionario de Oficina de Participación Ciudadana para luego traspasarlas a matriz de sistematización en base a categorías emergentes.	Sistematización y registro de intervenciones: Participación Ciudadana SERVIU
4. Cierre (minutos)	Se procede a enunciar una síntesis con los principales puntos surgidos de la discusión.	Consultora Artefactos Metodológicos

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 construyeron dos **matrices de resultados** que sistematizan los comentarios en los cuatro ámbitos de discusión establecidos: **Seguridad Comunitaria, Uso y Cuidado de Espacios Comunes, Resolución de Conflictos y Gestión de Residuos.**

Ámbito de Discusión	Desafíos Identificados
Seguridad Comunitaria	<ul style="list-style-type: none">- Los vecinos aducen que existe una inseguridad latente en los espacios comunes debido a la presencia de individuos que consumen drogas durante los horarios nocturnos, lo cual afecta la calidad de vida de sus grupos familiares.- Asimismo, respecto a esta misma temática, los vecinos aseguran problemas constantes debido a propietarios que consumen cannabis dentro del condominio y el olor que expele se filtra a sus propias unidades, afectando principalmente a NNA y personas mayores. Señalan que no es posible resolverlo mediante instancias de comunicación internas como grupos de whatsapp. En este punto, algunos comentarios evidencian que con escasa frecuencia se realizan asambleas de copropietarios y que las denuncias remitidas en este tipo de instancias casi nunca obtienen resultados positivos. Todo lo cual genera reticencias a participar de este tipo de instancias y en el proceso se produce una deslegitimación paulatina de la orgánica de la administración de los condominios
Uso y Cuidado de Espacios Comunes	<ul style="list-style-type: none">- Este punto es uno de los que más desafíos genera. Se observa que la baja participación en asambleas por parte de los vecinos dificulta la gestión colectiva de los espacios comunes del condominio. Es patente que la falta de formación de los dirigentes en cuestiones referidas a la administración y resolución de conflictos condiciona el establecimiento de normas claras, lo cual está afectando la cohesión comunitaria.- Se mencionan algunas conductas disruptivas que afectan la convivencia dentro de los espacios comunes (tenencia irresponsable de mascotas, cambio unilateral por parte de algunos vecinos de los usos de determinados).
Resolución de Conflictos	<ul style="list-style-type: none">- Los comentarios dan cuenta de que la gestión de conflictos dentro del condominio se ve obstaculizada por la falta de conocimiento sobre las instancias de en mediación (asambleas, juzgado de policía local).- Asimismo, aparece como un elemento recurrente que la participación reducida o inasistencia de los involucrados en situaciones de conflictividad en las instancias de asambleas como un obstáculo para la resolución efectiva de los conflictos.- Aparecieron signos de desentendimiento entre copropietarios y miembros del comité de administración, particularmente por el desconocimiento del

	<p>reglamento de copropiedad de parte de los primeros (y la aplicación discrecional de este por los últimos) lo cual afecta la legitimidad de los comités, una circunstancia que desincentiva la articulación sociocomunitaria.</p> <p>- El no pago de gastos comunes es una situación que acompleja a los miembros del comité, que no logran hacer notar a la mayoría de los copropietarios de la importancia de esto para la correcta administración de los espacios comunes y las operaciones de mantenimiento asociados a los bienes comunes.</p>
Gestión de Residuos	<p>- Falta de formación respecto a reciclaje y disposición adecuada de residuos. Asimismo, se considera como insuficiente el equipamiento para realizar reciclaje.</p> <p>- Los vecinos señalan problemas como la acumulación de basura en áreas comunes y el mal uso de contenedores.</p> <p>- Los asistentes manifiestan problemas con desechos de mascotas en espacios compartidos, lo cual es una cuestión reiterado.</p>

Matriz de Resultados 2: Aportes para Avanzar en Convivencia.

Ámbito de Discusión	Insumos Aportados por Vecinos
Seguridad Comunitaria	<p>- “Organizarnos y ponernos de acuerdo en reuniones”: Se busca fijar reglas claras sobre cómo usar los espacios comunes, para que todos los vecinos puedan hacer un uso.</p> <p>- “Buscar apoyos y talleres con el SERVIU u otros donde nos enseñen entre todos a proteger nuestras las áreas comunes, y ver la posibilidad de levantar un comité de seguridad.”</p>
Uso y Cuidado de Espacios Comunes	<p>“Tratar de que los vecinos decidamos juntos cómo cuidar los espacios comunes”: Los vecinos expresan que todos los cambios o mejoras sean aprobados por la mayoría, no conocían bien dicha norma.</p> <p>Citar reuniones breves para acordar normas sencillas y responsables sobre el uso de los espacios comunes, como mantener el orden o respetar horarios.</p> <p>“Capacitaciones prácticas con el SERVIU u otros.”</p> <p>Instalar carteles visibles en los espacios comunes con las reglas básicas, como no tirar basura o cuidar las instalaciones, para fomentar el cumplimiento.</p>
Resolución de	“Que los dirigentes aprendan en cursos cortos cómo calmar (sic) peleas

Conflictos	<p>entre vecinos, usando lo que dice la Ley de Copropiedad.”</p> <p>“Hacer reuniones más seguido, para hablar de los problemas y que todos podamos opinar sin miedo.”</p> <p>“Hacer un buen uso del grupo de WhatsApp”: La idea es llamar la atención sobre lo que se pueda resolver en ese medio y resolver lo que no en asambleas”.</p>
Gestión de Residuos	<ul style="list-style-type: none"> - Buscar charlas sobre cómo reciclar bien y dónde tirar la basura. - Pedir al municipio que pongan tachos de basura separados y con carteles claros para reciclar en el condominio. - “Mantener el condominio limpio y unirnos más.”

5. Conclusiones y respuesta institucional

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. Los comentarios muestran que hay una inseguridad persistente en espacios comunes y escasa apropiación comunitaria de estos, problemas de convivencia por conductas disruptivas como el uso de ciertas drogas, tenencia irresponsable de mascotas y acumulación de basura, así como una baja participación en asambleas. Todo lo cual puede debilitar la gestión colectiva y la legitimidad del comité de administración; cuestión que además pone en cuestión la organización de la comunidad en otro tipo de asociaciones que puedan perseguir otros fines (comité de seguridad, junta de vecinos, club deportivo). Además, se destaca la falta de formación de dirigentes y copropietarios en la normativa de copropiedad, mediación y prácticas de reciclaje, junto con la insuficiencia de recursos para el mantenimiento y la gestión adecuada de residuos debido al nopago de gastos comunes.

A continuación, dejamos la respuesta institucional para los desafíos detectados. Para SERVIU O’Higgins y su Oficina de Participación Ciudadana, estos resultados subrayan 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 de los distintos condominios, como complemento a los planes de acompañamiento social que se ejecutaron. Estas acciones, pueden fomentar una convivencia más armónica y fortalecer la participación comunitaria en los condominios de la región.

6. Registro fotográfico

