



Informe
Diálogo Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria.
Dirigentes Condominios
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 las dependencias del SERVIU O'Higgins, Rancagua, con la participación de 18 asistentes, todos los cuales son miembros de distintos 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 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)	Se destina tiempo a discutir y recabar opiniones en torno a las siguientes categorías de discusión: 1) Seguridad Comunitaria 2) Uso y cuidado de espacios comunes 3) Resolución de conflictos 4) Gestión de Residuos. Para ello, se realizan las siguientes preguntas detonantes ¿Cuáles son los principales desafíos que tenemos a nivel local en estos ámbitos? ¿Cómo vecin@s 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 definidas	Se encarga de responder a interrogantes: Funcionaria de Secretaría Ejecutiva de Condominios, Maureen de la Barra
		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.	Funcionaria de Secretaría Ejecutiva de Condominios, Maureen de la Barra

4. Resultados

En base a los comentarios y consultas, se sistematizaron y categorizaron los distintos desafíos relacionados con la vida en copropiedad.

Ámbito de Discusión	Desafíos Identificados
Seguridad Comunitaria	- Presencia de ruidos excesivos que alteran la tranquilidad, particularmente durante el horario nocturno. - Consumo de sustancias ilícitas en espacios comunes e incluso en unidades personales pero que se traspasan a otras distintas, generan malestar entre los residentes. - La falta de sistemas efectivos de vigilancia o control de acceso en las áreas comunes facilita conductas indebidas.
Uso y Cuidado de Espacios Comunes	- Generación de ruidos excesivos que perturban la tranquilidad, especialmente en horario nocturno. - Uso de sustancias ilícitas en espacios comunes, lo que genera inseguridad y afecta la convivencia, particularmente en NNA. - Uso inadecuado de áreas compartidas: este es un tema transversal para la mayoría de las dirigencias. Aducen que no conocían que se podía cambiar la disposición de uso de los espacios. - Tenencia irresponsable de mascotas que provocan suciedad o daños en las áreas comunes. También es un tema recurrente para casi todos los asistentes. Incluso con casos de personas adultas mayores que no esterilizan a sus mascotas, generan sobrepoblación de animales, que no están vacunados y se encuentran usualmente en malas condiciones.
Resolución de Conflictos	- Ruidos excesivos, especialmente en horario nocturno, perturban la tranquilidad y generan tensiones entre vecinos. <i>Se menciona el caso de un residente organiza fiestas frecuentes con música alta hasta la madrugada, lo que provoca quejas reiteradas. La falta de mediación efectiva entre el residente y los afectados provoca que el conflicto escale, recurriendo a carabineros y tensionando el ambiente dentro de cierto condominio.</i> - Dificultades para actualizar reglamentos y desconocimiento de los procesos para modificar reglamentos crea barreras para resolver

	conflictos comunitarios. Se menciona el caso en que un condominio intenta actualizar su reglamento, pero el cobro asociado a ese proceso es tan alto que desisten. Muchos de los dirigentes desconocen el proceso de solicitud de precios preferentes, se habla de poder realizar una mesa intersectorial con CBR para dar lineamientos a este respecto, considerando que las actualizaciones de reglamento son obligatorias. - Uno de los principales desafíos detectados por los dirigentes es la morosidad en gastos comunes. El no pago de cuotas afecta el mantenimiento de infraestructura clave para los condominios y genera tensiones entre copropietarios. Esta situación es una bola de nieve ya que esta situación afectará en algún momento a todos los residentes. Se requiere alertar e informar sobre la obligatoriedad de pagar. - En este ámbito, también se menciona la falta de legitimidad de los comités de administración, decisiones unilaterales sobre el uso de áreas que son comunes, el deterioro de infraestructura por falta de mantenimiento y la deficiente comunicación interna como elementos que generan conflictos que afectan la convivencia.
Gestión de Residuos	- Acumulación de basura en áreas comunes debido a mal uso de contenedores. - Falta de formación respecto a reciclaje y disposición adecuada de residuos. Asimismo, no todos los condominios tienen equipamiento para realizar reciclaje. - Problemas con desechos de mascotas en espacios compartidos.

Matriz de Resultados 2: Aportes para Avanzar en Convivencia.

Ámbito de Discusión	Insumos Aportados por Vecinos
Seguridad Comunitaria	- Promover redes de apoyo vecinal para fortalecer la seguridad, fomentando la colaboración entre residentes. - Colaborar con gobiernos locales y la oficina PAC SERVIU O'Higgins para recibir asesoramiento y formar comités de seguridad.
Uso y Cuidado de Espacios Comunes	- Mejorar organización y coordinación entre vecinos para cuidar espacios comunes, sometiendo a aprobación de la mayoría cualquier iniciativa de modificación de los espacios y bienes comunes. - Crear espacios de diálogo para acordar o enfatizar las normas de uso

	responsable de los bienes y espacios comunes.
Resolución Conflictos	de - Implementar dentro de los condominios espacios de diálogo y escucha activa para abordar conflictos, tratando de que cuenten con el mayor consenso y legitimidad. Evitar acciones unilaterales o no aprobadas por las asambleas. - Crear estructuras de gobernanza por etapas o torres para mediar disputas y coordinar acciones. - Recurrir a gobiernos locales y oficina de PAC SERVIU O'Higgins para apoyo y capacitación continua en ámbitos relacionados a la ley de copropiedad. Hay una valoración positiva de los espacios informativos sobre la Ley N°21.442.
Gestión Residuos	de - Coordinar acciones que promuevan el reciclaje y la disposición responsable de residuos. - Promover comunicación efectiva para educar sobre gestión de residuos. - Valorar los requisitos exigidos a las administraciones para garantizar una gestión adecuada.

5. Conclusiones y respuesta institucional

La instancia participativa realizadas con dirigentes de condominios sociales, en el contexto de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley N°21.442), han permitido identificar desafíos clave que afectan la convivencia comunitaria. Estos problemas, evidenciados en áreas como seguridad comunitaria, uso y cuidado de espacios comunes, resolución de conflictos y gestión de residuos, reflejan la necesidad de soluciones integrales que combinen la **autogestión** vecinal con el apoyo de instituciones públicas. Algunas de las propuestas surgidas, muestran que existe cierto potencial de las comunidades para abordar las distintas problemáticas, sin embargo, exhiben también el desconocimiento de la ley y el reglamento, donde muchas de las cuestiones que conflictúan a las comunidades, tienen procesos y lineamientos detallados para que puedan ser resueltos.

Los dirigentes enfatizan la importancia del respaldo del SERVIU O'Higgins, gobiernos locales para fortalecer capacidades en mediación, gobernanza y la implementación progresiva de la Ley N°21.442. Para avanzar en esa dirección es que se debe priorizar a nivel institucional: 1) campañas de difusión accesibles, tanto en medios tradicionales como digitales, para informar sobre la ley y los procesos de actualización de reglamentos; 2) instancias presenciales y continuas que capaciten en mediación, reciclaje y gobernanza; y 3) canales de comunicación permanentes que den seguimiento a las necesidades de los condominios, complementando los Planes de Acompañamiento Social. Estas acciones, alineadas con las propuestas de los dirigentes, podrían aportar en la configuración de una convivencia más armónica, fortaleciendo la participación comunitaria y, lo más relevante para estos casos, consolidar una gobernanza efectiva en los condominios sociales de la región.

6. Registro Fotográfico

