

Acta de Sesión Ordinaria N°4 del 2023
COSOC Nacional y ampliado

1. IDENTIFICACIÓN:

- a. **Fecha:** 17/10/2023
- b. **Hora:** Inicio: 19:05 hrs. Término: 20:23 hrs.
- c. **Modalidad:** Virtual
- d. **Temas:**
 - Nueva ley de copropiedad
- e. **Asistentes consejeros/as:**

Asistentes Consejo Nacional

Asistentes COSOC nacional		
Región	Nombre	Representación
Arica y Parinacota	Fredy Flores	Presidente Consejo Serviu-Seremi Arica. Asoc. Indígena Pueblos Originarios de Arica y Parinacota.
Coquimbo	Olga Villagra	Presidenta Consejo Serviu-Seremi Coquimbo. Comité de Vivienda "Vida Nueva"
Metropolitana Parque Metropolitano	Nataly Soto Oñate	Presidenta Consejo Parque Metropolitano, Fundación Paisaje Inclusivo.
Maule	Salvador Hermosilla Arévalo	Presidente Consejo Serviu-Seremi Maule. Representante Deudores Habitacionales Talca.
Ñuble	Walter Roa	Presidente Consejo Serviu-Seremi Maule, Comité de vivienda Fe y Esperanza
O'Higgins	Enrique Hernandez	Presidente Consejo Serviu-Seremi O'Higgins. Junta De Vecinos N°9 Población Convento Viejo
Biobío	Mireya del Carmen Rodríguez	Presidenta Consejo Serviu-Seremi Biobío. JJVV N° 39 Manuel Montt, Comuna de Hualpén.
La Araucanía	Luis Bravo Salinas	Presidente Consejo Serviu-Seremi Araucanía. Consejo Vecinal de Desarrolla del Barrio Lanín
Los Ríos	Sandra Ramírez	Presidenta Consejo Serviu-Seremi Los Ríos. Comité de Vivienda Los Ríos
Magallanes	Adela Cárcamo	Presidenta Consejo Serviu-Seremi Magallanes. Damas de Celeste.

Asistentes consejos regionales

Asistentes consejeros regionales		
Región	Nombre	Representación
Arica y Parinacota	Edith Guacucano	Junta de Vecinos Javiera Carrera de la U.V. N° 47
Arica y Parinacota	Remy Díaz	Consejo regional de desarrollo de la pequeña minería Arica y Parinacota
Tarapacá	Alicia Naranjo Silva	Unión Comunal Iquique
Antofagasta	Vanessa Juica	Comité de vivienda Isidora Belén
Antofagasta	Yasna Aguilera	Comité Mujeres Renovadas
Antofagasta	Julia Contador	Junta de vecinos Pedro Aguirre Cerda

Antofagasta	Patricia Labra	Comité de vivienda Suyakuy, Antofagasta.
Coquimbo	Antonella Rojas	Comité de vivienda Bahía de Coquimbo
Maule	Ana Elo Mendez	Comité habitacional Creciendo Juntos
Maule	Katherine Cornejo	Comité habitacional Jardines del Maule
Maule	Denisse Espinoza	Junta de vecinos Recreo
Maule	Rubén Elgueta	Junta de Vecinos Arturo Alessandri
Biobío	Marion Alvear	Junta de vecinos N°39 Manuel Montt

Otros dirigentes:

Región	Nombre	Rol
Maule	Filomena Díaz	Dirigente social
	Viviana Vilches	Dirigente social
Maule	Myriam Flores	Dirigente social
	Julia Contardo	Dirigente social
	Luz Rocuant	Dirigente social

No Asisten¹:

Región	Nombre	Representación
Antofagasta	Claudio Santana	Presidente Consejo Serviu-Seremi Antofagasta. Comité de Vivienda Betsabe, Antofagasta.
Tarapacá	Jesús Mesías Soto	Presidente Consejo Serviu-Seremi Tarapacá. Agrupación vecinal Recuperando Iqq.
Valparaíso	Claudio Carrasco A.	Presidente Consejo Serviu-Seremi Valparaíso. Colegio de Arquitectos regional Valparaíso.

Otros Asistentes:

Nombre	Organización	Cargo
Isidora Velasco Navarro	Minvu	Secretaría Ejecutiva Cosoc Nacional. Encargada de Participación Ciudadana Minvu.
María Elena Pedreros	Minvu	Analista Equipo de Participación Ciudadana.
Paulina Muñoz Ureta	Minvu	Encargada Participación y Organizaciones Sociales, Secretaría Ejecutiva Condominios
Valentina Araya	Minvu	Profesional, Secretaría Ejecutiva de Condominios.
Mariela Fu	Minvu	Encargada de comunicaciones, Secretaría Ejecutiva de Condominios.

¹ Consejos Serviu-Seremi que no se encuentran activos: Atacama, O'Higgins, Los Ríos y Los Lagos.

2. RESUMEN DEL DESARROLLO DE LA SESIÓN

La sesión tuvo una duración de 1:18 hrs., fue conducida por la por la Coordinadora de la Oficina PAC Minvu y tuvo por objetivo presentar a los y las consejeras, la nueva ley de copropiedad inmobiliaria. Esta instancia fue ampliada a todos/as los/as consejeros/as regionales, para que pudieran informarse sobre la nueva normativa.

La instancia tuvo dos momentos

- Presentación de la nueva ley 21.442 de copropiedad por parte de Paulina Muñoz, Encargada de Participación y Organizaciones Sociales de la Secretaría Ejecutiva Condominios.
- Preguntas y respuestas sobre la nueva normativa.

El relato de la sesión con el detalle de las intervenciones fue incluido en el N°5 de este documento.

3. GLOSARIO

COSOC	:	Consejo de la Sociedad Civil
DOM	:	Dirección de Obras Municipales
PAC	:	Participación Ciudadana
PEH	:	Plan de Emergencia Habitacional
MINVU	:	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
JJVV	:	Junta de Vecinos
SEC	:	Secretaría Ejecutiva de Condominios
SEREMI	:	Secretaría Regional Ministerial
SERVIU	:	Servicio de Vivienda y Urbanización
V. y U.	:	Vivienda y Urbanismo

4. INICIO

La coordinadora de la oficina PAC y secretaria ejecutiva del Cosoc, Isidora Velasco, inicia la reunión una vez alcanzado el quorum para sesionar, considerando la presencia de los consejeros nacionales. Se da la bienvenida a los consejeros nacionales y regionales y se registra asistencia. La reunión se realiza a través de la plataforma Teams.

5. DESARROLLO

5.1 *Presentación ley 21.442 sobre de copropiedad inmobiliaria.*

Isidora Velasco introduce el tema y recalca la importancia de difundir esta información a los dirigentes con los que los consejeros están relacionados y que pudiesen estar interesados en este tema. También menciona la necesidad de transmitir este conocimiento a las personas de sus organizaciones ya que es una ley que rige para todos aquellos que viven en copropiedad.

Paulina Muñoz se presenta junto a su equipo e introduce su presentación indicando los temas a tratar. Indica que se van a presentar aspectos generales de la ley y que las especificidades las pueden establecer como preguntas o bien, se podría considerar una nueva reunión para temas específicos.

a) Función de la Secretaría Ejecutiva de Condominios (SEC):

Es una unidad creada a partir de la ley 21.442 que se publica el 13 de abril de 2022 y que depende directamente del Minvu. Sus tareas principales están establecidas por la ley y son:

- Interpretar la ley de copropiedad: si existen diferentes interpretaciones provenientes de municipios, DOM, empresas constructoras, entre otros, es la SEC la que zanja la interpretación final, lo que implica que es esta unidad la que define como se aplican sus normas.
- Mantener actualizados y administrar los registros de administradores de condominios y el de condominios habitacionales.
- Desarrollar política pública en torno a la mantención y mejoramiento de los condominios de viviendas sociales. Si bien esta función existía en el Minvu a través de distintos programas, la SEC asume un rol de coordinación de estos.
- Supervisar y asesorar a las unidades internas del Ministerio de vivienda respecto a la aplicación de la ley de copropiedad.

Por otro lado, la actual administración ha establecido dos tareas más para el periodo, que son ser interlocutor con las organizaciones de copropietarios y también, a pesar de no tener facultades para fiscalizar a otras instituciones, observar cómo se implementa la ley y ver cómo ir mejorándola.

Esto se traduce en que la organización social pasa a ser el eje principal de trabajo de la SEC, ya que el solo cumplimiento de la ley no es suficiente para lograr el objetivo principal, que es facilitar que las comunidades que viven en copropiedad puedan tener una calidad de vida adecuada y una convivencia armoniosa. Se visualiza como necesario fortalecer las organizaciones sociales y la vida en comunidad, para lo que se debe fomentar la corresponsabilidad de dirigentes, vecinos y sus organizaciones y así darle sentido a la ley.

b) Diferencias entre los condominios y otros tipos de organizaciones:

Los condominios se rigen y están definidos por la ley de copropiedad y refieren a aquellas edificaciones que tienen un régimen jurídico específico, que es el régimen de copropiedad inmobiliaria. En este marco, existe una comunidad o un conjunto de propietarios que tienen dos tipos de bienes: una propiedad exclusiva y otra común, ambos privados.

La gestión de la propiedad común necesita de reglas y normas claras para que las personas que vivan en comunidad puedan ejercer sus derechos y, a su vez, cumplan con sus respectivas obligaciones.

Existen dos tipos de condominios:

Condominio tipo A: Edificaciones en altura, se refiere a que el bien exclusivo se constituye sobre una unidad como el departamento. De la puerta hacia adentro es un bien exclusivo y todo lo demás es un bien común, como el techo, el suelo, el cierre perimetral y todo lo que sostiene a la edificación.

Condominio tipo B: se le suele llamar condominio horizontal o de casas, y se caracteriza porque el bien exclusivo se constituye sobre un predio, independiente que este cuente o no con una vivienda.

Las juntas de vecinos y otras organizaciones funcionales, en cambio, se rigen por una ley distinta y, además, persiguen objetivos diferentes. En el caso de los condominios, su objetivo es la administración y funcionamiento del conjunto, mientras que en las JJVV es promover el desarrollo de la comunidad, defender los derechos de los vecinos/as y colaborar con las instituciones del Estado y los municipios.

En estas últimas la adscripción es voluntaria, mientras que en los condominios todos los propietarios son parte, lo que implica que ellos, al igual que sus arrendatarios, tienen que cumplir con las reglas que se establezcan.

En cuanto a lo normativo, en el caso de los condominios el funcionamiento es rígido. La ley establece la forma en la que deben reunirse, cómo citar a la asamblea, la cantidad de personas que deben asistir para que el acuerdo sea válido, entre otras cosas. En cambio, en las Juntas de vecinos el funcionamiento es más flexible, indicando algunos parámetros de funcionamiento que son adaptables a cada organización, además de la necesidad de contar con una directiva y cargos previamente establecidos.

También se diferencian en que los condominios son de carácter permanente ya que, al haber propiedades comunes, no puede haber una división de las unidades que lo conforman. Las juntas de vecinos, comités y otras organizaciones se pueden disolver por decisión de la asamblea o una vez que hayan cumplido su cometido.

c) Régimen de copropiedad inmobiliaria

La ley de copropiedad y el régimen de copropiedad tienen una historia de larga data. La primera ley que reguló el funcionamiento de los condominios fue la de ley 6.071 de Venta por Piso que operó entre los años 1937 y 1997. Esta era bastante laxa con respecto al funcionamiento del condominio y su principal objetivo fue que cada una de las unidades pudiera venderse por separado, por lo que se crea la figura de una unidad exclusiva ligada a una propiedad colectiva.

Posterior a esto, se promulga la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria que rige hasta el año 2022. Fue una ley que tuvo muchas modificaciones y que, por tanto, era difícil de comprender por las comunidades. Es por esto que, en el año 2017 durante el 2º periodo de la presidenta Bachelet, se ingresa el proyecto para modificarla, publicándose la ley 21.442 el 13 de abril del 2022 que es la que actualmente rige actualmente a los condominios.

Con ella, aparecen dos instrumentos que permiten la regulación del sistema:

Registro Nacional de administradores de Condominios: sistema que regula la labor de los administradores. Con su creación el MINVU pasa a relacionarse con todos los condominios reconociendo que existen administradores que funcionan en forma pagada, pero que también hay otros que trabajan de forma gratuita, situación que es lo más común en los condominios de viviendas sociales.

En este registro deben estar incorporados todos aquellos que presten servicios de administración, para poder ejercer como tales. En el caso de los administradores que reciban remuneración, estos deberán cumplir con requisitos extras como tener finalizada la enseñanza media y certificación para poder ejercer como administradores.

Este registro será público y también dará cuenta de las sanciones aplicadas a cada administrador, aunque aún no está operando ya que el reglamento de la ley aún está en proceso de elaboración.

Las comunidades de condominios podrán, cumpliendo ciertos requisitos, ingresar reclamos y denuncias en la Seremi de V. y U. regional, cuando los administradores no cumplan sus funciones y que pueden llevar a sanciones como amonestaciones, multas, suspensión temporal o eliminación del registro.

Registro de Condominios Habitacionales: El Minvu, a través de la SEC, deberá inscribir a todos los condominios habitacionales del país. Esto permitirá analizar datos como sus cantidades, envergadura, tipo,

entre otros, con el fin de facilitar la toma de decisiones en cuanto a la política pública y la gestión de recursos. Aún queda un año para la implementación de este registro.

Otras modificaciones que surgen de la ley son las siguientes:

- Para facilitar la toma de decisiones y acuerdos en las comunidades, se modifica la estructura de quorum y entrega otras alternativas de decisión como consultas escritas y asambleas virtuales.
- Aumentan las condiciones de seguridad y se establece una normativa técnica para el plan de emergencia del condominio. Se espera poder generar instrumentos obligatorios como el seguro contra incendios y un protocolo general para los planes de emergencia.
- Se fortalece el apoyo público a los condominios de viviendas sociales y los condominios de interés público. El nuevo marco normativo permite invertir recursos públicos en estos y los municipios están obligados a prestar ciertos servicios a los condominios como asesoría legal, apoyo a la organización, entrega de información, mediación extrajudicial y asesoría legal para tramitar el cobro judicial de los gastos comunes.

Desde la SEC, también se entiende que el espíritu de la ley va más allá de su solo cumplimiento y el desafío principal es generar herramientas para abordar los conflictos y favorecer que se establezca una buena convivencia en los condominios, a través de acuerdos legítimos que involucren a copropietarios y residentes y que se orienten a mejorar las condiciones de vida.

A partir de esto, se han desarrollado una serie de iniciativas como los 3 reglamentos que solicita la ley: reglamento de la ley, reglamento del registro de administradores y un reglamento tipo de copropiedad. Este último es un reglamento tipo que sirva de modelo a las comunidades. También se están desarrollando plataformas informáticas para el registro de administradores, el de condominios y otro para generar un sistema de reclamaciones y sanciones.

Además, se han publicado cinco circulares con instrucciones para la aplicación de la norma en los condominios. La circular N°2 establece el plazo para que las comunidades ajusten sus reglamentos, y que este se empezará a contar desde que se publique el reglamento. También se han realizado talleres, siendo más de 2.000 personas capacitadas, en distintas regiones del país.

Isidora Velasco agradece la presentación y da paso a las preguntas.

6.2 Preguntas y respuestas sobre la normativa

Remy Díaz agradece la presentación y consulta sobre la injerencia de la SEC en los condominios y las atribuciones que tiene para hacer cumplir la ley, en el momento que hay un conflicto legal.

Por otro lado, en esta etapa de marcha blanca donde los municipios se están adaptando, no queda claro qué se les puede exigir y cuáles van a ser sus reales facultades, y si la falta de información es algo que es necesario aceptar por el momento o si las exigencias pueden hacerse desde ya. Remy manifiesta la duda sobre a quién reclamar y quién fiscaliza.

Paulina Muñoz indica que la ley tiene ese problema y que lo arrastra de la normativa anterior, pero que no pudo resolverse. Se propuso la implementación de una superintendencia, pero no se logró, y en su lugar se crea la SEC. Se menciona que no hay un único organismo que fiscalice todo, sino que hay instituciones con

roles asociados que deben responder a las instituciones a las que están vinculadas. Ejemplo: las DOM a veces no entregan los certificados, por lo que en estos casos es necesario levantar la información a la Seremi de vivienda; en el caso de las notarías que no entregan certificados gratuitos a las comunidades, hay que hacerlo con la asociación de notarios.

En el caso de los municipios no existe la marcha blanca, ya que la ley actual derogó la ley anterior desde su promulgación, por lo que no se puede argumentar la falta de presupuesto para justificar su incumplimiento. Si el municipio no cumple con la ley hay que elevar el requerimiento a la defensoría del Estado, la contraloría general de la república o acusar al alcalde por abandono de deberes.

Esto nos lleva a poner en discusión el cómo de la aplicación de la ley, más que lo que esta dice. La idea es avanzar en esta línea y en lograr que la ley se aplique.

En cuanto al rol de la SEC, efectivamente no tiene facultades para sancionar a otras instituciones. Sin embargo, lo que se hace es oficiarlas para indicarles cuál es la norma y la especificidad de la ley que los atañe, así como orientar su interpretación.

En caso de dudas respecto a la ley de copropiedad pueden contactarse directamente con la SEC al mail secretariacondominios@minvu.cl o a través del sistema de atención ciudadana del Minvu en la web www.minvu.cl. En ambos pueden consultar sobre la aplicación de la ley o también, exponer sus casos respecto a los incumplimientos que hayan experimentado, y la SEC responderá a sus requerimientos en la medida que lo permitan sus atribuciones.

Miriam Flores menciona que lleva muchos años en el comité de administración de su condominio. Indica que hay muchos elementos que la ley no consideró y que falta mucho en cuando al cumplimiento de derechos y deberes al interior de las comunidades. Cuando se habita en condominios sociales no hay conciencia de que son una copropiedad y existe la creencia que todo es gratis, y por ende cuesta mucho la mantención del espacio común y el respeto a las normas de convivencia, produciéndose muchos conflictos.

Respecto a la dirigencia, estas asumen la representación legal y la falta de recursos impide que puedan ejercer su rol en materias como la contratación de personal, mantenimiento de servicios, entre otros. Tratar de cobrar los gastos comunes implica que se desencadene situaciones de conflicto, amenazas y agresión a los dirigentes, pero no hay claridad sobre a quién acudir en estos casos. En teoría se debiese ir al juzgado de policía local, pero según su experiencia, municipios y otras entidades no brindan el apoyo necesario.

También menciona que recién siente que los condominios son tomados en cuenta como organizaciones sociales. En una oportunidad no pudieron certificar su vigencia, aunque como menciona Paulina, esto no aplica a los condominios.

Recalca la necesidad de formar a quienes desempeñan el rol de administración, ya que al ser designado se asume una responsabilidad legal, sobre la que no siempre hay claridad. Por otro lado, es necesario formar a las comunidades para evitar conflictos en cuanto a los derechos y los deberes. Indica la necesidad de otro taller que sea más específico y que se centre en temas prácticos, orientado principalmente a quienes van a ejercer como administradores voluntarios.

Paulina Nuñez manifiesta su acuerdo con Miriam y ratifica que la dirigencia en condominios es bastante ingrata y que la mayoría de las veces, asumir este rol implica ir aprendiendo en el camino, en un contexto donde la convivencia es compleja y los recursos limitados. La ley no resuelve estas problemáticas, que son más profundas y arraigadas en la comunidad. El trabajo con NNA es importante para que aprendan desde temprana edad lo que es vivir en comunidad.

La ley busca dar apoyos a los condominios sociales: los municipios, Serviu y gobiernos regionales pueden disponer recursos para el mejoramiento de espacios comunes, pagos de servicios, capacitaciones, entre otros. Esto es una facultad, no una obligación.

Las notarías y las instituciones tienen que cumplir la ley, y la SEC puede apoyar en eso.

La certificación de la vigencia es un problema de desconocimiento de la ley. Suele suceder que las instituciones, como municipios, no identifican que la ley que rige los condominios es diferente y que la vigencia se acredita de forma distinta a la de las JJVV. Esto es un trabajo de mediano plazo que la SEC está realizando a través del trabajo y difusión de la ley con estas entidades.

Remy Díaz menciona el oficio o documento que se puede solicitar a la SEC, y que Paulina comentó como una alternativa que han implementado para clarificar a las instituciones su rol. Pregunta si este instrumento puede tener una fuerza vinculante.

Paulina Díaz indica que estos oficios han tenido un rol más operativo. El documento clarifica y emite información formal como forma de apoyo a los dirigentes que lo solicitan. Esto ha tenido efectos positivos, pero hay que considerar que estos temas no dependen solo del funcionario, si no de la administración municipal y el foco que implementa.

En la región Metropolitana se logró hacer un primer encuentro con oficinas municipales que atienden condominios, por lo que se va instalando una discusión. Por otro lado, la información a las comunidades es clave porque así saben que pueden o no exigir.

También menciona que no es lo mismo que vaya a hablar con el municipio un condominio aislado a un conjunto de ellos. La ley fue avanzando a partir de dirigentes de condominios que se organizaron a nivel comunal y regional y que lograron presionar a los legisladores y al ejecutivo.

Lo ideal sería una superintendencia, pero mientras esto no exista hay que ir ocupando los mecanismos existentes, como el rol que tiene la SEC y la capacidad de organizarse de los condominios para levantar sus temas.

Miriam Flores pregunta cuál sería el marco normativo para crear una asociación de condominios, si aplicaría la ley 21.442 o la 19.418. Ratifica que es importante actuar de manera mancomunada para levantar temas.

Paulina Nuñez menciona que los municipios están obligados a mantener un registro de condominios de viviendas sociales. Esto no es nuevo y desde la SEC se está trabajando en una circular para indicar los pasos y procedimientos para la implementación del registro. Lo segundo es que la ley de copropiedad no reconoce la existencia de asociaciones o uniones comunales de condominios, como si lo hace la ley de juntas de vecinos.

Sin embargo, Paulina menciona que, desde su experiencia como dirigente de condominios, es factible crear una agrupación de dirigentes de condominios de viviendas sociales, donde en los estatutos se estableció que los socios debían ser dirigentes de condominios sociales los cuales podían ser de comités de administración, JJVV vinculadas a condominios, centros culturales, comités de adelanto, etc.

Tiempo atrás también existió una asociación de la región metropolitana de condominios de viviendas sociales, pero sin personalidad jurídica. Operaban como una coordinadora, que se legitimaba en sus diálogos con la autoridad por la fuerza de la propia organización. Desde la SEC, solo conocen actualmente a la Unión Comunal de Condominios de Viña del Mar (UCOSO) y tenemos coordinación con ellos como unión comunal, por lo que buscamos responderles de forma más directa ya que representan a un número mayor de condominios.

Paulina se compromete a enviar el material de la presentación y abre la posibilidad que, cuando la SEC vaya a regiones, se considere a los Cosoc para informarlos de la instancia y que puedan participar.

Luz Rocuant menciona pregunta si la ley es aplicable a todo tipo de condominios y si los que no son sociales están obligados a participar de estos registros.

Paulina Muñoz indica que la ley es aplicable a todos los condominios que se acogen al régimen de copropiedad. Sin embargo, el título 12 de la ley habla de normas especiales para los condominios de interés público, entre las cuales están el acceso gratuito a los certificados notariales, la obligatoriedad del apoyo de los municipios y el acceso a recursos públicos.

Respecto al registro de administradores, esta es una obligación para quien preste el servicio de administración más que para los condominios. La diferencia que estipula la ley es entre los administradores que lo hacen de manera remunerada y los que ejercen voluntariamente. Para ambos se exige que no tengan antecedentes penales asociados a delitos contra las personas o contra la propiedad, pero en el caso de los remunerados se incorpora el requisito de tener enseñanza media completa y un curso en materia de condominios, o una certificación en competencias laborales.

Los condominios solo tienen que cumplir teniendo un administrador que esté inscrito en este registro.

Isidora Velasco agradece a los participantes y menciona que la se enviará la presentación a través de los presidentes de los Cosoc regionales y los encargados de participación. También menciona que se enviará el link a la ley de copropiedad, el cuál es <https://bcn.cl/2zugi>

Paulina Nuñez menciona que en la página web del Minvu existe un banner de la ley de copropiedad que tiene la información actualizada y un espacio para dejar consultas. El link es el siguiente: <https://www.minvu.gob.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/>

La sesión finaliza a las 20:23 hrs.