

| Ebook



Reglamento de la Ley de Copropiedad (21.442)

Revisado por el Equipo Legal

www.optimiza-gi.cl



GUÍA RÁPIDA

INTRODUCCIÓN

LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL REGLAMENTO DE LA LEY 21.442 MARCA UN HITO IMPORTANTE EN LA LEGISLACIÓN CHILENA DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA. ESTE NUEVO MARCO LEGAL COMPLEMENTA Y PERFECCIONA EL ESTATUTO VIGENTE, BRINDANDO MAYOR CLARIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA PARA LOS EDIFICIOS Y CONDOMINIOS EN CHILE.

CON LA ACTUALIZACIÓN DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD, SE RESUELVEN PUNTOS QUE ESTABAN PENDIENTES O DIFUSOS, LO QUE PERMITIRÁ UNA APLICACIÓN MÁS EFECTIVA Y PRECISA DE LA LEY EN LA REALIDAD DE LOS CONDOMINIOS Y EDIFICIOS. LA PUBLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA LEY 21.442 ES UN PASO CLAVE PARA ENTENDER LOS CAMBIOS Y EFECTOS QUE TRAERÁ CONSIGO SU IMPLEMENTACIÓN EN LAS ADMINISTRACIONES Y COMITÉS DE EDIFICIOS Y CONDOMINIOS.

EN **OPTIMIZA GESTIÓN INMOBILIARIA**, NOS COMPROMETEMOS A MANTENERTE INFORMADO SOBRE LOS CAMBIOS Y NOVEDADES EN LA APLICACIÓN DE LA LEY DE COPROPIEDAD. EN ESTE E-BOOK, ABORDAREMOS LOS TEMAS MÁS RELEVANTES Y DE MAYOR IMPACTO, PROPORCIONÁNDOLE LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA NAVEGAR CON CONFIANZA EN ESTE NUEVO ESCENARIO LEGAL.



TOMO I:

RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL REGLAMENTO

¿A QUIÉNES RIGE EL REGLAMENTO DE LA LEY 21.442?

EL REGLAMENTO, DE ACUERDO A SU ARTÍCULO 1º, SE APLICARÁ A LOS CONDOMINIOS QUE SE ACOJAN AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA QUE CONSAGRA LA LEY Nº 21.442. TAMBIÉN SE APLICARÁ A LAS COMUNIDADES DE COPROPIETARIOS QUE SE HUBIEREN ACOGIDO A LA LEY Nº 19.537.

DEFINICIONES

¿QUÉ DEFINICIONES ENCONTRAREMOS EN EL REGLAMENTO DE LA LEY 21.442?

EL REGLAMENTO, EN SU ARTÍCULO 2º REALIZA DEFINICIONES. ASÍ ENCONTRAMOS:

• ADMINISTRADOR:

PERSONA NATURAL O JURÍDICA DESIGNADA POR LOS COPROPIETARIOS PARA CUMPLIR Y EJECUTAR LAS LABORES DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO, EN CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN LA LEY Y EN EL PRESENTE REGLAMENTO, EN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE CADA CONDOMINIO Y EN LAS INSTRUCCIONES QUE LE IMPARTA LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS O EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

• ADMINISTRADOR PROVISIONAL:

PERSONA DESIGNADA POR LOS GOBIERNOS REGIONALES, MUNICIPALIDADES O LOS SERVICIOS DE VIVIENDA Y URBANIZACIÓN RESPECTIVOS, POR UNA SOLA VEZ, EN LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES QUE CAREZCAN DE ADMINISTRADOR, ACTUANDO PROVISIONALMENTE COMO TAL, CON LAS MISMAS FACULTADES Y OBLIGACIONES QUE AQUÉL, EN CONFORMIDAD A LAS CONDICIONES SEÑALADAS EN EL ARTÍCULO 68 DE LA LEY.

• **INSTRUMENTOS DE LA ADMINISTRACIÓN:**

SERÁN TODOS AQUELLOS DOCUMENTOS EN QUE CONSTEN ACTUACIONES O DECISIONES DE LOS ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN RELACIONADOS CON NORMATIVAS, ADOPCIÓN DE ACUERDOS, CONSTANCIAS, GESTIONES Y OTRAS SITUACIONES RELEVANTES DEL CONDOMINIO, TALES COMO EL LIBRO DE ACTAS, LIBRO DE NOVEDADES, NORMAS DE USO Y ADMINISTRACIÓN, REGISTRO DE COPROPIETARIOS, ARRENDATARIOS Y DEMÁS OCUPANTES, Y OTROS.

• **LIBRO DE ACTAS:**

DOCUMENTO FOLIADO EN SOPORTE DIGITAL O MATERIAL, DONDE CONSTAN LAS ACTAS DE LAS SESIONES DE LAS ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS DESARROLLADAS EN EL CONDOMINIO, LAS DECISIONES QUE ADOpte EL COPROPIETARIO EN CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 102 DE LA LEY, LO OBRADO Y LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN REUNIONES PARA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS ANTE LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 47 DE LA LEY, LAS ACTAS DE INGRESO FORZOSO A UNIDADES EN LOS CASOS REFERIDOS EN EL ARTÍCULO 42 DE LA LEY Y LOS ACUERDOS DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN. EL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO TENDRÁ LA CUSTODIA DE ESTE LIBRO Y DEBERÁ ASEGURAR EL RESPALDO FEHACIENTE DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE.

• **LIBRO DE NOVEDADES:**

DOCUMENTO EN SOPORTE DIGITAL O MATERIAL, EN EL QUE EL ADMINISTRADOR Y EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DEJARÁN CONSTANCIA DE INFORMACIÓN RELEVANTE RELACIONADA CON EL FUNCIONAMIENTO DEL CONDOMINIO Y EN ÉL SE REGISTRARÁN LOS RECLAMOS Y SOLICITUDES FUNDADAS PRESENTADAS POR LOS COPROPIETARIOS, ARRENDATARIOS U OCUPANTES DE ESTE. ESTE LIBRO DEBERÁ SER MANTENIDO BAJO CUSTODIA DEL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y A DISPOSICIÓN DE LA COMUNIDAD.

• **ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN:**

SON AQUELLOS ÓRGANOS ENCARGADOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO, CON LAS COMPETENCIAS Y ATRIBUCIONES SEÑALADAS EN LA LEY Y REFERIDOS EN EL ARTÍCULO 12 DE ELLA; SIENDO ESTOS LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, EL ADMINISTRADOR Y EL SUBADMINISTRADOR, CUANDO CORRESPONDA.

• **REGISTRO DE CONDOMINIOS HABITACIONALES:**

REGISTRO DIGITAL, CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO 98 DE LA LEY, DIRIGIDO Y MANTENIDO POR LA SECRETARÍA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS, PARA LA DEBIDA IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN DE LOS CONDOMINIOS QUE INCLUYAN UNIDADES CON DESTINO HABITACIONAL.

• **REGISTRO DE COPROPIETARIOS, ARRENDATARIOS Y DEMÁS OCUPANTES.**

(EN ADELANTE "REGISTRO DE COPROPIETARIOS"):

REGISTRO, EN SOPORTE DIGITAL O MATERIAL, EN EL CUAL SE CONSIGNA LA INFORMACIÓN RELATIVA A COPROPIETARIOS, ARRENDATARIOS Y DEMÁS OCUPANTES A CUALQUIER TÍTULO, TALES COMO DERECHOS REALES DE USUFRUCTO, HABITACIÓN O HERENCIA O DERECHOS PERSONALES COMO EL COMODATO, EL QUE DEBERÁ MANTENERSE ACTUALIZADO POR LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO, CONFORME A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 9, INCISO QUINTO, NUMERAL 6) DE LA LEY Y LOS ARTÍCULOS 5, 6 Y 7 DE ESTE REGLAMENTO.

• **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD:**

INSTRUMENTO QUE FIJA LAS NORMAS DEL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE UN CONDOMINIO, REGULANDO LAS MATERIAS ENUMERADAS EN EL ARTÍCULO 8º DE LA LEY, DICTADO POR LA PERSONA NATURAL O JURÍDICA PROPIETARIA DEL CONDOMINIO O ACORDADO POR LOS COPROPIETARIOS EN SU CASO, DE ACUERDO A LA LEY, AL PRESENTE REGLAMENTO Y A LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL CONDOMINIO, QUE SERÁ OBLIGATORIO PARA TODOS LOS COPROPIETARIOS, PARA QUIENES LES SUCEDAN EN EL DOMINIO Y PARA LOS OCUPANTES DE LAS UNIDADES A CUALQUIER TÍTULO. ESTE REGLAMENTO Y SUS MODIFICACIONES DEBERÁN CONSTAR EN ESCRITURA PÚBLICA Y ESTAR INSCRITO EN EL REGISTRO DE HIPOTECAS Y GRAVÁMENES DEL CONSERVADOR DE BIENES RAÍCES RESPECTIVO.

- **SECRETARÍA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS:**

UNIDAD DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO, QUE DEPENDERÁ DIRECTAMENTE DEL MINISTRO, ENCARGADA DE IMPARTIR LAS INSTRUCCIONES PARA LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LA LEY Y DEL PRESENTE REGLAMENTO, MEDIANTE CIRCULARES Y REALIZAR LAS DEMÁS FUNCIONES SEÑALADAS EN LA LEY.

- **SUBADMINISTRADOR:**

PERSONA NATURAL O JURÍDICA DESIGNADA POR LOS COPROPIETARIOS DEL RESPECTIVO SECTOR REUNIDOS EN ASAMBLEA, PARA CUMPLIR Y EJECUTAR LAS LABORES DE ADMINISTRACIÓN DE UN SECTOR DEL CONDOMINIO, CONFORME A LA LEY, A ESTE REGLAMENTO, AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y A LAS INSTRUCCIONES QUE LE IMPARTA EL ADMINISTRADOR GENERAL DEL CONDOMINIO O EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN. EN EL DESEMPEÑO DE SU LABOR, EL SUBADMINISTRADOR TENDRÁ COMO ÚNICO OBJETIVO VELAR POR EL ADECUADO USO, ADMINISTRACIÓN Y MANTENCIÓN DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES QUE LE CORRESPONDEN EXCLUSIVAMENTE A DICHO SECTOR, RIGIÉNDOSE POR LAS FUNCIONES ESPECIFICADAS PARA EL REFERIDO CARGO EN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD O EN EL ACTA DE CONSTITUCIÓN DE LA SUB ADMINISTRACIÓN.

DE LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

¿CUÁL ES LA APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA LEY 21.442?

EL ARTÍCULO 4º DEL REGLAMENTO, EN CONCORDANCIA CON EL ARTÍCULO 11 DE LA LEY 21.442, SEÑALA QUE PARA AQUELLAS MATERIAS NO REGULADAS POR EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL CONDOMINIO, SUPLETORIAMENTE REGIRÁN LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE LA LEY. **AGREGANDO ADEMÁS LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY 21.442 RESPECTO A LA NULIDAD DE LAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD QUE NO SE AJUSTEN A LAS NORMAS LEGALES, AL REGLAMENTO EN AQUELLAS MATERIAS REGULADAS EXPRESAMENTE, O A LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL CONDOMINIO.**

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

DEL REGISTRO DE COPROPIETARIOS

UNO DE LAS GRANDES NOVEDADES QUE TRAE EL REGLAMENTO DE LA LEY 21.442, ES LA EXIGENCIA O LAS SOLUCIONES QUE NOS DA RESPECTO DE CÓMO PODEMOS OBTENER LOS DATOS O CÓMO VERIFICAR LOS DATOS DE LOS COPROPIETARIOS Y RESIDENTES Y DE ESTA FORMA PODER AGREGARLOS AL **REGISTRO DE COPROPIETARIOS**.

EL ARTÍCULO 5 ESTABLECE LA OBLIGACIÓN, DE LOS COPROPIETARIOS, DE SOLICITAR SU INCORPORACIÓN AL REGISTRO DE COPROPIETARIOS DISPUESTA EN EL ARTÍCULO 9 N° 6 DE LA LEY 21.442, ENTREGANDO AL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO LA INFORMACIÓN AL ADMINISTRADOR DENTRO DEL PLAZO DE 60 DÍAS DESDE LA INSCRIPCIÓN DE LA UNIDAD A NOMBRE DEL RESPECTIVO COPROPIETARIO EN EL REGISTRO DE PROPIEDAD DEL CBR CORRESPONDIENTE. ASÍ MISMO, DENTRO DEL PLAZO DE 60 DÍAS, LOS COPROPIETARIOS DEBERÁN PROPORCIONAR INFORMACIÓN ACTUALIZADA CADA VEZ QUE VARÍEN LAS CIRCUNSTANCIAS DESCRITAS EN ESTE ARTÍCULO, EN RELACIÓN CON: ARRENDATARIOS U OTROS OCUPANTES A CUALQUIER TÍTULO DE LA UNIDAD O SITIO.

ESTE ARTÍCULO TAMBIÉN NOS HABLA DEL DEBER DEL ADMINISTRADOR DE REQUERIR ANUALMENTE LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL REGISTRO DE COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO.

¿EXISTEN SANCIONES PARA LOS COPROPIETARIOS QUE NO SOLICITEN SU INCORPORACIÓN AL REFERIDO REGISTRO, O QUE NO ENTREGUEN OPORTUNAMENTE LA INFORMACIÓN ACTUALIZADA REQUERIDA POR EL ADMINISTRADOR?

Sí. EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEBERÁ ESTABLECER LAS SANCIONES.

¿QUÉ DATOS SE TIENEN QUE INCORPORAR AL REGISTRO DE COPROPIETARIOS?

EL REGISTRO DE COPROPIETARIOS DEBERÁ INDIVIDUALIZAR AL PROPIETARIO DE CADA UNIDAD DEL CONDOMINIO O A LOS ARRENDATARIOS Y DEMÁS OCUPANTES DE ESTE EN VIRTUD DE OTROS TÍTULOS, DISTINGUIENDO SU CALIDAD DE HABITANTES PERMANENTE O TRANSITORIOS, E INDICANDO A LO MENOS, SU NOMBRE COMPLETO, C.I., CORREO ELECTRÓNICO Y TELÉFONO. EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO DE LA UNIDAD SEA UNA PERSONA JURÍDICA, DEBERÁN ENTREGARSE ESTOS MISMOS ANTECEDENTES RESPECTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL. PARA EFECTOS DE ACREDITAR FEHACIEMENTE LA CALIDAD DE PROPIETARIOS, ARRENDATARIO U OCUPANTE A OTROS TÍTULOS SE ENTREGARÁ INFORMACIÓN EN FORMATO DIGITAL O MATERIAL DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES REGLAS:

- **COPROPIETARIOS:** CERTIFICADO DE DOMINIO VIGENTE Y UN DOCUMENTO DE IDENTIDAD.
- **ARRENDATARIOS:** COPIA SIMPLE DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO VIGENTE O EN SU DEFECTO, DE UNA DECLARACIÓN DEL ARRENDADOR, Y UN DOCUMENTO DE IDENTIDAD.
- **OCUPANTES EN VIRTUD DE OTROS TÍTULOS:** EXHIBICIÓN DE ESTOS O MEDIANTE UNA DECLARACIÓN ESCRITA POR PARTE DEL COPROPIETARIO DE LA UNIDAD, Y EL DOCUMENTO DE IDENTIDAD RESPECTIVO.

EN EL ART. 7 SE REALIZA UNA DISTINCIÓN ENTRE RESIDENTES PERMANENTES Y RESIDENTES TEMPORALES, LA CUAL SE FUNDA PRINCIPALMENTE EN LA CANTIDAD DE DÍA QUE RESIDE UNA PERSONA EN LA UNIDAD. DICHO ARTÍCULO INDICA LO SIGUIENTE **"SE CONSIDERARÁ COMO OCUPANTES PERMANENTES DEL CONDOMINIO, A QUIENES RESIDAN, A LO MENOS, POR 30 DÍAS CORRIDOS EN LA UNIDAD RESPECTIVA. NO OBSTANTE, EN LA MEDIDA EN QUE SE ACREDITE LA EXISTENCIA DE CIRCUNSTANCIAS PARTICULARES.(...)"**

¿SE PUEDE ENTREGAR INFORMACIÓN ADICIONAL?

SÍ, ATENDIDA LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL CONDOMINIO, TALES COMO: TIPO DE CONDOMINIO, EXISTENCIA DE CONSTRUCCIONES EN ALTURA, PISOS DE LA EDIFICACIÓN, MATERIALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES, UBICACIÓN DEL CONDOMINIO Y OTRAS. LOS COPROPIETARIOS PODRÁN ACORDAR EN LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, ENTREGAR VOLUNTARIAMENTE INFORMACIÓN ADICIONAL.

¿QUÉ SUCEDE CON MI PRIVACIDAD RESPECTO A LOS DATOS CONTENIDOS?

EL ADMINISTRADOR DEBERÁ VELAR POR LA PROTECCIÓN Y RESGUARDO DE LOS DATOS PERSONALES, ASEGURANDO QUE LA MENCIONADA INFORMACIÓN SEA SOLO UTILIZADA PARA LAS FINALIDADES SEÑALADAS EN EL PRESENTE REGLAMENTO O EN LOS RESPECTIVOS REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD. TODO DE ACUERDO A LA LEY 19.628 SOBRE PROTECCIÓN DE LA VIDA PRIVADA.

¿QUÉ SUCEDE SI SE INCUMPLE CON LO SEÑALADO ANTERIORMENTE?

ESTAREMOS ANTE UNA INFRACCIÓN MENOS GRAVE DE ACUERDO AL ARTÍCULO 87, NÚMERO 3, LETRA A), EN RELACIÓN AL ARTÍCULO 20, Nº 5, AMBOS DE LA LEY 21.442. DE ESTE MODO, EL REGLAMENTO DE LA LEY ESTABLECE QUE PARA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL REGISTRO DE COPROPIETARIOS SEA REQUERIDA POR COPROPIETARIOS U OCUPANTES DEL CONDOMINIO AJENOS A LA ADMINISTRACIÓN, EN CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 9º INCISO 6 DE LA LEY 21.442, SOLO PODRÁ ENTREGARSE INFORMACIÓN ESTADÍSTICA QUE NO PUEDA ASOCIARSE A LOS DATOS ESPECÍFICOS DE CADA UNIDAD, SALVO AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL COPROPIETARIO AFECTADO.

¿EXISTE ALGUNA EXCEPCIÓN AL DEBER DE RESERVA?

SÍ. LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL REGISTRO PODRÁ SER UTILIZADA POR EL ADMINISTRADOR Y EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN O REQUERIDA POR CUALQUIER COPROPIETARIO, ARRENDATARIO U OCUPANTE, SEGÚN CORRESPONDA, SOLO EN LOS SIGUIENTES CASOS:

1.- PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN EVACUACIÓN EN CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 40 INCISO 4º DE LA LEY 21.442.

2.- PARA EL INGRESO FORZOSO A ALGUNA UNIDAD, EN CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 42 DE LA PRECITADA LEY.

3.- ANTE LA OCURRENCIA DE ALGÚN SINIESTRO O EMERGENCIA EN EL CONDOMINIO.

DE LOS CONVENIOS DE PAGO

¿PUEDE EL ADMINISTRADOR REALIZAR CONVENIOS DE PAGO CON COPROPIETARIOS QUE SE ENCUENTREN MOROSOS RESPECTO DE SUS OBLIGACIONES ECONÓMICAS?

SÍ, EL ARTÍCULO 9º SEÑALA QUE EL CONVENIO DEBERÁ SER SUSCRITO PRESENCIAL O ELECTRÓNICAMENTE POR EL COPROPIETARIO MOROSO Y EL ADMINISTRADOR, Y DEBERÁ SER REGISTRADO EN EL ARCHIVO DE DOCUMENTOS Y EN LA CONTABILIDAD DEL CONDOMINIO.

EL ADMINISTRADOR DEBERÁ, PARA CELEBRAR EL CONVENIO DE PAGO, REQUERIR EL ACUERDO DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, EL QUE DEBERÁ CONSTAR POR ESCRITO Y COMUNICARSE POR LA VÍA MÁS IDÓNEA. LOS CONVENIOS DE PAGO VIGENTES PODRÁN SER REQUERIDOS POR CUALQUIER COPROPIETARIO DEL EDIFICIO Y DEBERÁN CONSIDERARSE EN LA RENDICIÓN DE CUENTAS QUE DEBE HACER EL ADMINISTRADOR ANUALMENTE ANTE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

PARA EL CASO DE MOROSIDAD DE LAS CUOTAS DEL CONVENIO NO PODRÁ SOLICITARSE LA SUSCRIPCIÓN DE UN NUEVO CONVENIO. NO PODRÁ SUSCRIBIRSE, NUNCA, UN CONVENIO DE PAGO ADICIONAL, RESPECTO DEL COPROPIETARIO QUE TENGAN UN CONVENIO DE PAGO VIGENTE. SOLO UNA VEZ PAGADA LA ÚLTIMA CUOTA DE DICHO CONVENIO, EL COPROPIETARIO PODRÁ SOLICITAR UN NUEVO CONVENIO POR OBLIGACIONES ECONÓMICAS IMPAGAS DISTINTAS A LAS CONSIDERADAS EN EL CONVENIO ANTERIOR.

ADEMÁS, LAS CUOTAS QUE TENGAN SU ORIGEN EN EL CONVENIO SUSCRITO DEBERÁN CONSIGNARSE, MIENTRAS ESTÉ VIGENTE EL CONVENIO, EN EL RESPECTIVO AVISO DE COBRO QUE HAGA EL ADMINISTRADOR RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS MENSUALES DEL COPROPIETARIO.

EL REGLAMENTO ACLARA QUE PARA EFECTOS DEL PAGO DE LAS CUOTAS CONVENIDAS, EL COPROPIETARIO DEBERÁ SUJETARSE A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 7º DE LA LEY 21,442.

DEL RESGUARDO DE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS OCUPANTES PERMANENTES DEL CONDOMINIO

EL **ARTÍCULO 10** NOS INDICA QUE SE PODRÁ ESTABLECER LIMITACIONES O RESTRICCIONES QUE LOS COPROPIETARIOS ESTIMEN CONVENIENTES EN RELACIÓN CON EL USO DE CADA UNIDAD DEL CONDOMINIO, Y DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES, SIEMPRE QUE ESTAS NOS SEAN CONTRARIAS AL EJERCICIO DEL LEGÍTIMO DE CUALQUIER OTRO DERECHO NI A LAS DISPOSICIONES LEGALES.

EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD **NO PODRÁ PROHIBIR EL USO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES COMO ALOJAMIENTO TEMPORAL, HOSPEDAJE TURÍSTICO, APART-HOTEL U OTROS ANÁLOGOS.**

NO OBSTANTE, EL REGLAMENTO PODRÁ ESTABLECER NORMAS DE CONVIVENCIA, RESGUARDANDO QUE EL USO DE LAS UNIDADES HABITACIONALES COMO ALOJAMIENTO TEMPORAL Y OTROS, NO PRODUZCA MOLESTIAS QUE AFECTEN LA CALIDAD DE VIDA DE LOS HABITANTES PERMANENTES DEL CONDOMINIO NI AFECTE EN EL USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES POR PARTE DE ÉSTOS. **PARA ESTE EFECTO, SOLO PODRÁN SER CONSIDERADOS COMO HABITANTES U OCUPANTES PERMANENTES DEL CONDOMINIO, AQUELLOS SEÑALADOS EXPRESAMENTE COMO TALES EN EL REGISTRO DE COPROPIETARIOS.**

EL REGLAMENTO DE LA LEY FACULTA ESTABLECER LÍMITES Y RESTRICCIONES, PARCIALES O TOTALES, E INCLUSO PROHIBICIONES DE USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES, TALES COMO PISCINA, GIMNASIO Y OTRAS DE SIMILAR NATURALEZA, POR PARTE DE LOS OCUPANTES TEMPORALES ANTES REFERIDOS. DICHAS NORMAS PODRÁN CONSISTIR, SIN QUE LA SIGUIENTE ENUMERACIÓN SEA TAXATIVA, EN:

- DISPOSICIÓN DE UN LÍMITE EN EL NÚMERO DE USUARIOS SIMULTÁNEOS EN EL USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES.
- DEFINICIÓN DE HORARIOS DE USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES POR PARTE DE HABITANTES U OCUPANTES TEMPORALES DEL CONDOMINIO.
- ESTABLECIMIENTO DE PREFERENCIA DE LOS HABITANTES PERMANENTES RESPECTO DE LOS TEMPORALES EN EL USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES.

EN NINGÚN CASO, LAS LIMITACIONES PUEDEN IMPLICAR DISCRIMINACIÓN ARBITRARIA PARA EL AFECTADO.

TOMO II:

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LAS COPROPIEDADES

IMPORTANCIA DE LAS ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS

¿DEBO ASISTIR A LAS SESIONES?

DE ACUERDO AL ARTÍCULO 11º, **SÍ ES OBLIGATORIO** ASISTIR A LAS SESIONES DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, SEA PERSONALMENTE O REPRESENTADO, SEGÚN ESTABLEZCA EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. DICHO REGLAMENTO PODRÁ ESTABLECER REQUISITOS, MODALIDADES Y FORMALIDADES PARA QUE OPERE LA REPRESENTACIÓN DE LOS COPROPIETARIOS, EN AQUELLOS CASOS EN QUE NO PUEDAN ASISTIR PERSONALMENTE.

DE LA FACULTAD DE REPRESENTACIÓN EN LAS SESIONES

¿PUEDO SER REPRESENTADO EN DICHAS SESIONES?

SÍ. EL ARTÍCULO 12º SEÑALA QUE POR EL SOLO MINISTERIO DE LA LEY CUANDO EL COPROPIETARIO NO HICIERE USO DEL DERECHO DE DESIGNAR REPRESENTANTE O, HABIÉNDOLO DESIGNADO, ESTE NO ASISTIERE A DICHAS SESIONES, SE ENTENDERÁ PARA ESTOS EFECTOS QUE ACEPTA QUE SU REPRESENTACIÓN PARA ASISTIR A LAS ASAMBLEAS RECAE EN EL ARRENDATARIO O EL OCUPANTE A QUIEN HUBIERE ENTREGADO LA TENENCIA DE SU UNIDAD, Y QUE SE ENCUENTRE INDIVIDUALIZADO EN SU CALIDAD DE TAL, EN EL REGISTRO DE COPROPIETARIOS A QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 9 Nº 6) DE LA LEY 21.442. SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, PODRÁN ACREDITAR SU CALIDAD DE ARRENDATARIO U OCUPANTES DE LAS UNIDADES ANTE EL ADMINISTRADOR, EN CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 6 DEL REGLAMENTO DE LA LEY. CON ELLO PODRÁ REPRESENTAR AL COPROPIETARIO DE LA UNIDAD EN CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 5, INCISO 2º DE LA LEY 21.442.

¿CÓMO PUEDE EL COPROPIETARIO DAR AVISO AL ADMINISTRADOR Y/O COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN QUE EL OCUPANTE DE SU UNIDAD NO PUEDE REPRESENTARLO?

AGREGA EL ARTÍCULO 12 LA FACULTAD DEL PROPIETARIO DE COMUNICAR AL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y AL ADMINISTRADOR, SU DECISIÓN DE NO OTORGAR LA FACULTAD DE REPRESENTACIÓN EN ASAMBLEAS DE LA COPROPIEDAD, AL ARRENDATARIO O AL OCUPANTE DE SU UNIDAD, PARA LO CUAL **BASTARÁ DEJAR CONSTANCIA DE DICHA CIRCUNSTANCIA MEDIANTE EL ENVÍO DE UN CORREO ELECTRÓNICO POR PARTE DEL COPROPIETARIO O MEDIANTE COMUNICACIÓN ESCRITA, ENTREGADA PERSONALMENTE A CUALQUIERA DE ELLOS,** SEÑALANDO PREVIAMENTE LAS ASAMBLEAS O EL PERÍODO DE TIEMPO DURANTE EL CUAL NO OTORGARÁ LA FACULTAD DE REPRESENTACIÓN REFERIDA. **DECISIÓN SIEMPRE REVOCABLE.** EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y EL ADMINISTRADOR PROCEDERÁN CONFORME A LA ÚLTIMA COMUNICACIÓN ENVIADA POR LOS COPROPIETARIOS AL RESPECTO.

TANTO EN EL CASO DE QUE UN COPROPIETARIO HAYA DESIGNADO UN REPRESENTANTE, ASÍ COMO TAMBIÉN EN EL CASO DE QUE COMUNIQUE EN LA FORMA SEÑALADA AL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y AL ADMINISTRADOR SU DECISIÓN DE NO OTORGAR LA FACULTAD DE REPRESENTACIÓN EN LAS ASAMBLEAS DE COPROPIEDAD AL ARRENDATARIO O AL OCUPANTE DE SU UNIDAD, ESTOS PODRÁ IGUALMENTE ASISTIR A LAS ASAMBLEAS, PERO NO PODRÁN VOTAR EN LAS DECISIONES QUE SE ADOPTEN EN ELLAS NI SERÁN CONSIDERADOS EN LOS QUÓRUM PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA ASAMBLEA Y PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

DE OTRAS NORMAS GENERALES DE LAS SESIONES DE ASAMBLEAS DE COPROPIETARIOS:

EL **ARTÍCULO 14** SEÑALA QUE **SERÁ EL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, U OTRO MIEMBRO DEL COMITÉ,** QUIEN DEBERÁ RESGUARDAR QUE SE CUMPLAN CON LOS QUÓRUMS MÍNIMOS DE CONSTITUCIÓN DE LAS SESIONES DE ASAMBLEAS. SEAN PRESENCIALES, TELEMÁTICAS O MIXTAS.

¿DE QUIÉN ES RESPONSABILIDAD ESTABLECER EL MECANISMO DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL CONDOMINIO Y DEL RECINTO DONDE SE DESARROLLE LA ASAMBLEA?

DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN. ELLOS TIENEN ADEMÁS LA OBLIGACIÓN DE ESTABLECER EL MECANISMO QUE LES PERMITA IDENTIFICAR A LOS ASISTENTES Y CORROBORAR SU ASISTENCIA, TANTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE LAS ASAMBLEAS Y EL EJERCICIO DE SU DERECHO A VOTO EN ELLAS.

DE LAS SESIONES EXTRAORDINARIAS DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

EL **ARTÍCULO 15** NOS DICE QUE PARA EL CASO QUE LA CITACIÓN A SESIÓN EXTRAORDINARIA SEA A PETICIÓN DE LOS COPROPIETARIOS, CONFORME AL INCISO PRIMERO DEL ARTÍCULO 15 DEL REGLAMENTO Y/O AL 14 INCISO 5º DE LA LEY 21.442, ESTA **(LA CITACIÓN) DEBERÁ ENVIARSE DENTRO DEL PLAZO DE 10 DÍAS CORRIDOS CONTADOS DESDE RECIBIDA LA COMUNICACIÓN POR PARTE DE LOS COPROPIETARIOS SOLICITANTES.**

NORMAS Y REQUISITOS PARA LAS ASAMBLEAS TELEMÁTICAS

¿CUÁLES SON LAS NORMAS Y REQUISITOS PARA LAS ASAMBLEAS TELEMÁTICAS?

EL ARTÍCULO 16 ESTABLECE QUE SE DEBERÁ ASEGURAR LA PARTICIPACIÓN Y VOTACIÓN EFECTIVA Y SIMULTÁNEA, MEDIANTE EL CUMPLIMIENTO DE LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

1. EL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN O EL ADMINISTRADOR, DEBERÁ RESGUARDAR QUE TODOS AQUELLOS COPROPIETARIOS INCORPORADOS AL REGISTRO DE COPROPIETARIOS SEAN DEBIDAMENTE CITADOS A LA SESIÓN DE LA ASAMBLEA MEDIANTE EL ENVÍO DE UN CORREO ELECTRÓNICO EN QUE SE INFORME EL MEDIO VIRTUAL POR EL CUAL SE REALIZARÁ DICHA ASAMBLEA Y LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA SU PARTICIPACIÓN.
2. EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, O EL ADMINISTRADOR, EN SU CASO, DEBERÁ RESGUARDAR QUE EL MEDIO TELEMÁTICO ELEGIDO PERMITA EL ACCESO Y COMUNICACIÓN EXPEDITOS, EFECTIVOS Y SIMULTÁNEOS DE LOS ASISTENTES, Y NO LIMITE LA CANTIDAD DE ASISTENTES, LA INTERVENCIÓN VERBAL O ESCRITA DE ELLOS, NI LOS DISPOSITIVOS O SISTEMAS OPERATIVOS COMPATIBLES CON DICHO MEDIO TELEMÁTICO. ASIMISMO, EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DEBERÁ VELAR PORQUE DICHAS CONDICIONES SE MANTENGAN DURANTE EL DESARROLLO DE LAS ASAMBLEAS.
3. EN CASO DE ASISTENCIA POR VIDEOCONFERENCIA, VIDEO LLAMADA U OTROS MEDIOS TELEMÁTICOS, **SERÁ DEBER DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN IDENTIFICAR AL COPROPIETARIO MEDIANTE IMAGEN Y VOZ SIMULTÁNEAMENTE, AL MOMENTO DE ACREDITARSE LA ASISTENCIA A LA RESPECTIVA ASAMBLEA Y DE EJERCER EL VOTO.** LO ANTERIOR SERÁ NECESARIO PARA EFECTOS DE SU CONSIDERACIÓN Y VALIDEZ, TANTO EN LA CONSTITUCIÓN DE LAS ASAMBLEAS RESPECTIVAS, COMO EN LA CONTABILIZACIÓN DE LOS VOTOS PARA LA ADOPCIÓN DE LOS ACUERDOS.

4. LAS VOTACIONES QUE OCURRAN DURANTE LAS SESIONES TELEMÁTICAS O MIXTAS DEBERÁN QUEDAR REGISTRADAS EN EL ACTA, DE ACUERDO A LOS TÉRMINOS DISPUESTOS EN EL ART. 15, INCISOS 9 DE LA LEY 21.442, EN DONDE SE RESPALDE LA DECISIÓN ACORDADA POR LA ASAMBLEA.
5. EN EL CASO DE REALIZACIÓN DE ASAMBLEAS MIXTAS, ENTENDIÉNDOSE POR ESTAS AQUELLAS EN QUE LOS ASISTENTES PARTICIPAN SIMULTÁNEAMENTE DE FORMA PRESENCIAL Y TELEMÁTICA, PARA AQUELLOS ASISTENTES QUE PARTICIPEN MEDIANTE ESTA SEGUNDA MODALIDAD, SE LES APLICARÁ LO SEÑALADO EN LOS NUMERALES ANTERIORES DEL PRESENTE ARTÍCULO.
6. EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD NO PODRÁ ESTABLECER REQUISITOS NI LIMITACIONES A LA LOCALIZACIÓN FÍSICA DE LOS ASISTENTES A LAS ASAMBLEAS TELEMÁTICAS.

¿CÓMO SE COMPRUEBA LA IDENTIDAD DE QUIENES PARTICIPAN EN LA CONSULTA ESCRITA?

EL **ARTÍCULO 17** EN RELACIÓN CON EL ARTÍCULO 15 INCISO 2º DE LA LEY 21.442 QUE REFIERE LA POSIBILIDAD DE REALIZARSE LA CONSULTA EN SOPORTE MATERIAL Y/O DIGITAL. PARA EL CASO EN QUE LA RESPUESTA DEL COPROPIETARIO HAYA SIDO ENVIADA EN SOPORTE DIGITAL, DICHO ENVÍO SE DEBERÁ VERIFICAR A TRAVÉS DE LA CASILLA DE CORREO ELECTRÓNICO SINGULARIZADO EN EL RESPECTIVO REGISTRO DE COPROPIETARIOS. EN CASO DE QUE LA RESPUESTA SE OTORQUE EN SOPORTE MATERIAL, DEBERÁ IR ACOMPAÑADA DE UNA COPIA SIMPLE DE LA CÉDULA DE IDENTIDAD DEL COPROPIETARIO RESPONSABLE DE CADA UNIDAD.

ESTABLECE TAMBIÉN QUE EL REGLAMENTO PODRÁ INCLUIR OTROS MECANISMOS QUE PERMITAN ACREDITAR FEHACIENTEMENTE LA IDENTIDAD DE QUIENES PARTICIPAN EN LA CONSULTA.

DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

¿QUÉ SEÑALA SOBRE EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN ESTE REGLAMENTO?

EL ARTÍCULO 18 SEÑALA QUE EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN TENDRÁ LA REPRESENTACIÓN DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, CON TODAS SUS FACULTADES, EXCEPTO AQUELLAS QUE DEBAN SER MATERIA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA Y QUE NO HUBIEREN SIDO DELEGADAS POR ELLA EN CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 15 DE LA LEY. **ESTA REPRESENTACIÓN NO PROCEDERÁ EN EL CASO DE LA DESIGNACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, ESTO DEBERÁ SER VISTO SI O SI EN UNA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**

¿PUEDE SER PARTE DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN UN PROPIETARIO Y CÓNYUGE AL MISMO TIEMPO?

EL ART. 19 DEL REGLAMENTO SEÑALA LO SIGUIENTE; *CUANDO LA ASAMBLEA DESIGNE COMO MIEMBRO DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN AL CÓNYUGE, CONVIVIENTE CIVIL, REPRESENTANTE O MANDATARIO DE UN COPROPIETARIO HÁBIL, SOLO PODRÁ ELEGIR A UNA DE ESTAS PERSONAS, INDEPENDIENTEMENTE DEL NÚMERO DE UNIDADES DE LAS QUE SEA DUEÑO O DE LOS DERECHOS EN LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN QUE LE CORRESPONDAN AL COPROPIETARIO RESPECTIVO. SIN EMBARGO, ESTA REGLA NO SE APLICARÁ, PUDIENDO INCLUSO DESIGNARSE A CÓNYUGES, CONVIVIENTES CIVILES, Y A CUALQUIER OTRO MANDATARIO O REPRESENTANTE DE LOS COPROPIETARIOS HÁBILES, SIN LIMITACIÓN DEL NÚMERO DE PERSONAS DESIGNADAS, EN AQUELLOS CASOS EN QUE FALTE ACUERDO PARA LA DESIGNACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN O EN QUE NO EXISTAN INTERESADOS EN SER PARTE DE DICHO ÓRGANO.*

DEL SORTEO PARA LA DESIGNACIÓN DE LOS INTEGRANTES DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

EL ART. 20 SEÑALA QUE LA FALTA DE ACUERDO PARA LA DESIGNACIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ O NO EXISTIENDO INTERESADOS EN SER PARTE DE DICHO ÓRGANO, QUE EL PRIMER ADMINISTRADOR O EL PRESIDENTE SALIENTE DEBERÁ DESIGNARLOS POR SORTEO, EN EL CUAL PARTICIPARÁN TODOS LOS COPROPIETARIOS HÁBILES DEL CONDOMINIO.

SE ESTABLECE EL CARÁCTER VINCULANTE DE LA DESIGNACIÓN REALIZADA POR SORTEO DE LAS PERSONAS ELEGIDAS A DESEMPEÑAR DICHA FUNCIÓN POR EL PERÍODO QUE LA ASAMBLEA DECIDA, EL QUE NO PODRÁ EXCEDER DE TRES AÑOS, EN CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL INCISO 3 DEL ARTÍCULO 17 DE LA LEY.

EN LO REFERIDO A LA POSIBILIDAD DE EXIMIRSE DEL SORTEO A QUIENES HAYAN EJERCIDO EL CARGO, OTORGANDO LA FACULTAD AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD PARA PODER ESTABLECER CAUSALES DE EXENCIÓN ATENDIDAS CIRCUNSTANCIAS PARTICULARES.

DE LA PERMANENCIA EN EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

EL ART.21 DEL REGLAMENTO ESTABLECE QUE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA, O EN SU DEFECTO, POR SORTEO, **NO PODRÁN RENUNCIAR A ESTA FUNCIÓN ANTES DE HABER TRANSCURRIDO EL PERIODO FIJADO POR LA ASAMBLEA PARA TAL EFECTO**, CONTADO DESDE EL INICIO DE SUS FUNCIONES COMO INTEGRANTES DEL COMITÉ, SALVO QUE CONCURRA ALGUNA CAUSAL DE EXENCIÓN O EXIMENTE. PARA ESTOS EFECTOS, EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD PODRÁ ESTABLECER DICHAS CAUSALES POR HECHOS SOBREVINIENTES ATENDIDAS LAS CIRCUNSTANCIAS PARTICULARES.

EN ESTOS CASOS, ACREDITADA LA CIRCUNSTANCIA ALEGADA, SE REALIZARÁ NUEVAMENTE LA DESIGNACIÓN POR LA ASAMBLEA DE MANERA DIRECTA, O MEDIANTE SORTEO, DE UN COPROPIETARIO HÁBIL QUE SE ENCUENTRE EN CONDICIONES DE DESEMPEÑARSE COMO MIEMBRO DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

ESTE ARTÍCULO VIENE A SOLUCIONAR LA PROBLEMÁTICA DE AQUELLOS COPROPIETARIOS QUE RENUNCIABAN A LAS SEMANAS DE ASUMIR COMO MIEMBROS DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, CUANDO FUERON DESIGNADOS POR SORTEO.

¿QUÉ HACER CUANDO UN COPROPIETARIO ES EL ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD?

No HABRÁ INCONVENIENTE EN QUE PUEDA EJERCER SUS DERECHOS COMO COPROPIETARIOS, PERO NO PODRÁ ASUMIR LA REPRESENTACIÓN DE OTROS COPROPIETARIOS.

¿QUÉ HACER FRENTE A LA AUSENCIA DEL ADMINISTRADOR?

SI POR IMPEDIMENTO TEMPORAL, ENFERMEDAD, U OTRA CIRCUNSTANCIA DE SIMILAR NATURALEZA EL ADMINISTRADOR NO PUDIERE EJERCER SU CARGO, ES EL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN QUIEN DEBERÁ ASUMIRÁ SU CARGO, MIENTRAS QUE DURE LA AUSENCIA DEL ADMINISTRADOR.

¿SE DEBE INFORMAR A LA COMUNIDAD DE LA AUSENCIA DEL ADMINISTRADOR?

Sí, EL ADMINISTRADOR DEBERÁ, EN EL MENOR TIEMPO Y DE LA FORMA MÁS EXPEDITA POSIBLE, NOTIFICAR AL COMITÉ SOBRE LAS CIRCUNSTANCIAS DE SU AUSENCIA. EL PRESIDENTE DEL COMITÉ DEBERÁ LEVANTAR UN ACTA, UNA VEZ NOTIFICADO O ENTERADO CUANDO DICHA NOTIFICACIÓN NO SEA POSIBLE, INDICANDO LAS CIRCUNSTANCIAS ALUDIDAS, FECHA Y HORA EN QUE ASUMIRÁ LAS FUNCIONES DE ADMINISTRADOR. ÉSTA ACTA DEBERÁ COMUNICARSE A LOS COPROPIETARIOS Y PUBLICARSE EN LUGAR VISIBLE A MÁS TARDE AL DÍA SIGUIENTE DE SU SUSCRIPCIÓN.

DE LA CONTABILIDAD DEL CONDOMINIO

¿QUIÉN ES EL RESPONSABLE DE RECAUDAR LOS MONTOS CORRESPONDIENTES A LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS?

ES EL ADMINISTRADOR, SEGÚN EL **ARTÍCULO 24** DEL REGLAMENTO ADEMÁS ESTE PRECEPTO LEGAL INDICA QUE EL ADMINISTRADOR **DEBE LLEVAR LA CONTABILIDAD DEL CONDOMINIO DISPONIENDO DE UN MECANISMO SENCILLO Y QUE FACILITE LA COMPRENSIÓN DE ÉL A LOS COPROPIETARIOS.**

EN LA CONTABILIDAD DEL CONDOMINIO, EL ADMINISTRADOR DEBERÁ REPRESENTAR FIDELIGNAMENTE EL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA, CON ACTUALIZACIONES MENSUALES, PARA LO CUAL DEBERÁ CONSIDERAR A LO MENOS EL DESGLOSE DE LOS SIGUIENTES CONCEPTOS:

1. RECAUDACIÓN MENSUAL POR CONCEPTO DE GASTOS COMUNES, ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS.
2. GASTOS COMUNES ORDINARIOS: EN ESTE APARTADO DEBERÁN ESPECIFICARSE LOS GASTOS RELATIVOS A LA ADMINISTRACIÓN, MANTENCIÓN, REPARACIÓN Y USO U CONSUMO DE SERVICIOS BÁSICOS COLECTIVOS.
3. GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS
4. FONDO COMÚN DE RESERVA, INDICANDO EL TOTAL DISPONIBLE Y LOS GASTOS QUE MENSUALMENTE SE HAYAN IMPUTADO AL MISMO.
5. MULTAS, INTERESES, PAGO POR ARRIENDO DE ESPACIOS COMUNES Y OTROS SIMILARES, DEVENGADAS EN EL PERÍODO RESPECTIVO.

ADICIONALMENTE, EN LA CONTABILIDAD DEL CONDOMINIO, EL ADMINISTRADOR DEBERÁ PRESENTAR EL ESTADO DE LAS CUENTAS BANCARIAS DEBIDAMENTE CONCILIADAS E INVERSIONES Y OTROS INSTRUMENTOS FINANCIEROS, VINCULADOS A LA ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO.

ADICIONALMENTE DEBERÁ CONSIDERAR EXPRESAMENTE EL DETALLE DE PAGO DE CADA UNA DE LAS UNIDADES RESPECTO DE LOS GASTOS Y FONDOS REFERIDOS ANTERIORMENTE. ASIMISMO, DEBERÁ CONSIDERAR EL PASIVO DEL CONDOMINIO, COMO CUENTAS DE PROVEEDORES, REMUNERACIONES, HONORARIOS Y OBLIGACIONES PREVISIONALES ADEUDADAS DEL PERÍODO, DEUDAS CON BANCOS Y OTRAS DE SIMILAR NATURALEZA.

CUANDO CORRESPONDA, EL ADMINISTRADOR TAMBIÉN DEBERÁ CONSIDERAR EL DETALLE DEL ESTADO FINANCIERO DEL FONDO OPERACIONAL INICIAL.

DE LA SUSPENSIÓN DE SUMINISTRO DE SERVICIOS BÁSICOS

¿QUÉ DEBE HACER EL ADMINISTRADOR AL SOLICITAR SUSPENDER EL SERVICIO ELÉCTRICO, DE TELECOMUNICACIONES, O DE CALEFACCIÓN, POR MORA?

EL ADMINISTRADOR DEBERÁ NOTIFICAR POR CORREO ELECTRÓNICO AL EMAIL INDICADO EN EL REGISTRO DE COPROPIETARIOS, O EN SU CASO, POR ESCRITO, AL PROPIETARIO O RESIDENTE DE LA UNIDAD CON AL MENOS 5 DÍAS DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA PROGRAMADA PARA REALIZAR LA SUSPENSIÓN DEL SERVICIO, EN CASO DE QUE EL CONDOMINIO DISPUSIERE DE SISTEMAS PROPIOS DE CONTROL PARA EL PASO DE ELLOS.

POR EL CONTRARIO, SI EL ADMINISTRADOR DEBE REQUERIR LA SUSPENSIÓN DEL SERVICIO DE ELECTRICIDAD O TELECOMUNICACIONES A LAS EMPRESAS DE SUMINISTRO RESPECTIVAS, LA NOTIFICACIÓN AL PROPIETARIO O RESIDENTE DE LA UNIDAD SE REALIZARÁ DE LA MISMA FORMA, CON AL MENOS 5 DÍAS DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DEL ENVÍO DEL REQUERIMIENTO DE SUSPENSIÓN A DICHAS EMPRESAS.

EN AMBOS CASOS, DESDE LA REFERIDA NOTIFICACIÓN, EL PAGO TOTAL, O PARCIAL DE LA DEUDA CONFORME LO DISPUESTO EN EL INCISO PRIMERO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LEY, O LA SUSCRIPCIÓN DE UN CONVENIO DE PAGO CON EL ADMINISTRADOR EN LOS TÉRMINOS DEL INCISO CUARTO DEL ARTÍCULO 6º DE LA LEY, EVITARÁ LA SUSPENSIÓN DEL SERVICIO DE SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, CALEFACCIÓN O DE TELECOMUNICACIONES PROGRAMADO.

¿CUÁL ES EL PLAZO DE REPOSICIÓN DE LOS SUMINISTROS PARA LA ADMINISTRACIÓN?

EL ADMINISTRADOR DEBERÁ A MÁS TARDAR, DENTRO DEL DÍA HÁBIL SIGUIENTE REPONER EL SERVICIO SUSPENDIDO EN CASO DE QUE EL CONDOMINIO DISPUSIERE DE SISTEMAS PROPIOS DE CONTROL PARA EL PASO DE LOS SERVICIOS DOMICILIARIOS, O REQUERIR A LA EMPRESA DE SUMINISTRO RESPECTIVA, LA REPOSICIÓN DEL SERVICIO SUSPENDIDO DENTRO DEL MISMO PLAZO. ASÍ LO ESTABLECE EL ART. 27 DEL REGLAMENTO.

DE LAS OBSERVACIONES AL BALANCE DE INGRESOS Y EGRESOS

¿CÓMO HACER LAS OBSERVACIONES AL BALANCE DE INGRESOS Y EGRESOS?

EL ART. 29 NOS INDICA QUE EL BALANCE PRESENTADO POR EL ADMINISTRADOR PUEDE RECIBIR OBSERVACIONES POR PARTE DE LA ASAMBLEA O BIEN SER RECHAZADO, **PERO DICHO RECHAZO DE ESTE BALANCE DEBERÁ SER SIEMPRE FUNDADO POR PARTE DE LOS COPROPIETARIOS, CONSIGNÁNDOSE LOS MOTIVOS EN EL ACTA RESPECTIVA.** EL ADMINISTRADOR DEBERÁ RESPONDER DICHAS OBSERVACIONES EN UN PLAZO MÁXIMO DE 15 DÍAS CORRIDOS MEDIANTE EL ENVÍO DE CORREO ELECTRÓNICO AL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN, JUNTO CON LOS ANTECEDENTES DE RESPALDO. RECIBIDA LA RESPUESTA O VENCIDO EL PLAZO PARA HACERLO, EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN DEBERÁ REMITIR LOS NUEVOS ANTECEDENTES A LOS COPROPIETARIOS, EN CONFORMIDAD A LO SEÑALADO EN EL ARTÍCULO 28 DE ESTE REGLAMENTO, Y CITAR A UNA NUEVA SESIÓN ORDINARIA PARA VOTAR LA APROBACIÓN DEL BALANCE, LA QUE DEBERÁ CELEBRARSE A MÁS TARDAR DENTRO DEL PLAZO DE 10 DÍAS CORRIDOS CONTADOS DESDE LA RECEPCIÓN DE LA RESPUESTA DEL ADMINISTRADOR. ASIMISMO, LA APROBACIÓN DEL BALANCE EN LOS TÉRMINOS SEÑALADOS, PODRÁ REALIZARSE MEDIANTE LA RESPECTIVA CONSULTA POR ESCRITO, CONFORME AL INCISO SEGUNDO DEL ARTÍCULO 15 DE LA LEY.

DE LAS RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES DEL LIBRO DE NOVEDADES

¿CUÁL ES EL PLAZO QUE TIENE EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN O EL ADMINISTRADOR PARA DAR RESPUESTAS A LAS SOLICITUDES VERIFICADAS EN EL LIBRO DE NOVEDADES?

EL **ARTÍCULO 30** DEL REGLAMENTO SEÑALA QUE EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN O EL ADMINISTRADOR, TENDRÁ UN PLAZO MÁXIMO DE **20 DÍAS** CORRIDOS, PARA DAR RESPUESTA A DICHAS SOLICITUDES, LAS CUALES COMUNICARÁN MEDIANTE ENVÍO DE UN CORREO ELECTRÓNICO A LA DIRECCIÓN REGISTRADA EN EL REGISTRO DE COPROPIETARIOS DE CADA CONDOMINIO O EN SOPORTE PAPEL MEDIANTE COMUNICACIÓN ENTREGADA EN LA UNIDAD RESPECTIVA.

ASIMISMO, SERÁ DEBER DEL ADMINISTRADOR TRANSCRIBIR Y REGISTRAR EN EL LIBRO DE NOVEDADES, ASÍ COMO DAR RESPUESTA EN LOS TÉRMINOS DE ESTE ARTÍCULO, A TODAS AQUELLAS SOLICITUDES DE LOS COPROPIETARIOS, ARRENDATARIOS U OCUPANTES DEL CONDOMINIO QUE SEAN FORMULADAS POR CORREO ELECTRÓNICO Y DIRIGIDAS A LA ADMINISTRACIÓN.

DE LOS BIENES COMUNES DIFERENCIADOS Y SUS ESTÁNDARES MÍNIMOS DE ESTABLECIMIENTO

¿CON QUE CONDICIONES SE DEBE CUMPLIR CUÁNDO EL CONDOMINIO CUENTA CON MÁS DE 200 UNIDADES CONFORMADAS ÚNICAMENTE POR UNA EDIFICACIÓN?

SI BIEN ES CIERTO LA LEY 21.442, SEÑALA QUE NO SE DEBE CONTAR CON SUB ADMINISTRACIÓN, PERO DEBERÁ CONTEMPLARSE LA EXISTENCIA DE CIERTOS BIENES COMUNES DIFERENCIADOS QUE FACILITEN LA CIRCULACIÓN DE PERSONAS Y LA ADMINISTRACIÓN DIARIA DEL CONDOMINIO, LOS QUE SE ESTABLECERÁN EN EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD, EN CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 8 LETRA F) DE LA LEY, SIÉNDOLES EXIGIBLES LOS SIGUIENTES ESTÁNDARES MÍNIMOS;

- **ACCESO PEATONAL A LA EDIFICACIÓN COLECTIVA**
- **ACCESO VEHICULAR AL CONDOMINIO**
- **ASCENSORES**
- **RECEPCIÓN / CONSERJERÍA**
- **ZONAS VERTICALES DE SEGURIDAD**

TOMO III:

DE LA SEGURIDAD DEL CONDOMINIO

DEL PLAN DE EMERGENCIA

¿QUÉ PASA CON EL PLAN DE EMERGENCIA DE AQUEL CONDOMINIO PREEXISTENTES A LA LEY 21.442?

EL ART. 33 DEL REGLAMENTO, ESTABLECE QUE SI NO CONTABAN CON UNO, ESTE DEBERÁ SER REALIZADO POR UN INGENIERO EN PREVENCIÓN DE RIESGO, SIENDO SUSCRITO POR ESTE Y EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN.

DEL PLAN DE EVACUACIÓN

¿CADA CUÁNTO TIEMPO DEBO REALIZAR LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE EVACUACIÓN?, ¿DEBO CAPACITAR AL PERSONAL DEL CONDOMINIO RESPETO AL PLAN DE EVACUACIÓN?

EL **ARTÍCULO 34** DEL REGLAMENTO DE LA LEY ESTABLECE QUE EL PLAN DE EVACUACIÓN DEBERÁ **SER ACTUALIZADO AL MENOS UNA VEZ AL AÑO** CONSIDERANDO EL NÚMERO DE RESIDENTES Y ESPECIALMENTE A LAS PERSONAS OCUPANTES CON DISCAPACIDAD, CON MOVILIDAD REDUCIDA, INFANTES Y POBLACIÓN NO HISPANO PARLANTE, SEÑALANDO LAS ACCIONES DETERMINADAS PARA SU EVACUACIÓN SEGURA Y EXPEDITA, DEBIENDO INCLUIR ACCIONES DE CAPACITACIÓN QUE PROCEDAN Y LOS RESPECTIVOS SIMULACROS DE EVACUACIÓN SEGÚN LOS DIFERENTES TIPOS DE EVENTOS O EMERGENCIAS.

CORRESPONDERÁ AL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y AL ADMINISTRADOR PROVEER LAS CAPACITACIONES AL PERSONAL DEL CONDOMINIO RESPETO DE LAS ACCIONES, MEDIDAS O PROCEDIMIENTOS CONSIDERADOS EN EL PLAN DE EVACUACIÓN. LES CORRESPONDERÁ ASIMISMO COORDINAR CON LOS RESIDENTES U OCUPANTES DEL CONDOMINIO LAS CAPACITACIONES NECESARIAS PARA EFECTUAR LOS SIMULACROS O EJERCICIOS DE EVACUACIÓN, SEGÚN LO DETERMINADO EN EL RESPECTIVO PLAN.

ADEMÁS, EL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y EL ADMINISTRADOR, DE CONSUNO, **PODRÁN EMITIR UN INFORME FUNDADO EN EL QUE ACREDITARÁN Y DEJARÁN CONSTANCIA** DE QUE LAS CIRCUNSTANCIAS CONSIDERADAS EN EL PLAN DE EVACUACIÓN VIGENTE HAN PERMANECIDO INVARIABLES DESDE EL MOMENTO DE LA ELABORACIÓN DE ESTE ÚLTIMO.

EN TAL CASO, PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA OBLIGACIÓN DE ACTUALIZACIÓN ANUAL DEL REFERIDO PLAN, SEÑALADA EN EL INCISO PRIMERO DE ESTE ARTÍCULO, EL PRESIDENTE DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y EL ADMINISTRADOR, DEBERÁN VOLVER A SUSCRIBIR EL PLAN DE EVACUACIÓN, INDICANDO LA NUEVA FECHA DE ACTUALIZACIÓN, E INCORPORAR AL FINAL DE ESTE EL INFORME ANTES SEÑALADO, ENTENDIÉNDOSE QUE PASARÁ A FORMAR PARTE DEL MISMO INSTRUMENTO. **ESTE INFORME DEBERÁ SER ENTREGADO A LAS AUTORIDADES RESPECTIVAS CONFORME AL INCISO 7º DEL ARTÍCULO 40 DE LA LEY 21.442.**

¿SE PUEDE ENTRAR FORZADAMENTE A LAS UNIDADES EN CASO DE VERSE COMPROMETIDA LA SEGURIDAD O CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO?

SI SE VIERE COMPROMETIDA LA SEGURIDAD O CONSERVACIÓN DE UN CONDOMINIO SEA RESPECTO DE SUS BIENES COMUNES O DE SUS UNIDADES, POR EFECTO DE FILTRACIONES, INUNDACIONES, EMANACIONES DE GAS U OTROS DESPERFECTOS O IMPREVISTOS, PARA CUYA REPARACIÓN URGENTE E INMEDIATA FUERE NECESARIO INGRESAR A UNA UNIDAD, NO ENCONTRÁNDOSE EL PROPIETARIO, ARRENDATARIO U OCUPANTE QUE FACILITE O PERMITA EL ACCESO, EL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO PODRÁ INGRESAR FORZADAMENTE A ELLA, DEBIENDO HACERLO ACOMPAÑADO DE UN COPROPIETARIO, QUIEN DEBERÁ LEVANTAR ACTA DETALLADA DE LA DILIGENCIA, EN LA CUAL SE DEBERÁ DEJAR CONSTANCIA DE, AL MENOS, LOS SIGUIENTES ASPECTOS:

1. HECHO QUE COMPROMETIÓ LA SEGURIDAD O CONSERVACIÓN DEL CONDOMINIO Y QUE MOTIVÓ EL INGRESO FORZADO A LA UNIDAD, INDICANDO LA FECHA Y HORA DEL EVENTO.

2. REPARACIONES O TRABAJOS DE EMERGENCIA QUE DEBIERON REALIZARSE AL INTERIOR DE LA UNIDAD, ESPECIFICANDO LA DURACIÓN DE LA INTERVENCIÓN Y SI SE REQUIRIÓ EL INGRESO DE PERSONAS AJENAS AL CONDOMINIO, COMO ELECTRICISTAS, CERRAJEROS U OTROS.

3. INDIVIDUALIZACIÓN Y FIRMA DEL ADMINISTRADOR Y DEL COPROPIETARIO QUE ASISTIERON A LA DILIGENCIA.

DEL SEGURO COLECTIVO CONTRA INCENDIO

SEÑALA EL **ARTÍCULO 37** QUE ESTE SEGURO ES PARA **CUBRIR LOS DAÑOS QUE SUFRAN TODOS LOS BIENES E INSTALACIONES COMUNES DEL CONDOMINIO.**

¿QUIÉN DEBE PAGAR EL SEGURO COLECTIVO CONTRA INCENDIOS?

ESTE DEBE PAGARSE POR TODOS LOS COPROPIETARIOS, OBLIGATORIA E IRRENUNCIABLEMENTE, DE MANERA CONJUNTA CON LOS GASTOS COMUNES.

¿DE QUIÉN ES RESPONSABILIDAD RESGUARDAR QUE EL CONDOMINIO SE ENCUENTRE SIEMPRE ASEGURADO?

EL **ARTÍCULO 38** ESTABLECE QUE EL SEGURO CONTRA INCENDIOS DEL CONDOMINIO DEBERÁ SER CONTRATADO INICIALMENTE POR LA PERSONA NATURAL O JURÍDICA PROPIETARIA DEL MISMO Y LA PÓLIZA DEL REFERIDO SEGURO FORMARÁ PARTE DEL ARCHIVO DE DOCUMENTOS REFERIDO EN EL ARTÍCULO 9 DE LA LEY.

LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS PODRÁ INCLUIR EN LA PÓLIZA OTRAS COBERTURAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROTECCIÓN DE LOS REFERIDOS BIENES COMUNES Y/O SUS UNIDADES, TALES COMO SISMO O SALIDA DE MAR.

SOSTIENE, EL REFERIDO ARTÍCULO, QUE **CORRESPONDERÁ AL ADMINISTRADOR RESGUARDAR QUE EL CONDOMINIO SE ENCUENTRE PERMANENTEMENTE ASEGURADO.**

¿QUÉ OCURRE CON LOS SEGUROS DE INCENDIO DE LAS UNIDADES DE LOS COPROPIETARIOS?

EL ADMINISTRADOR PODRÁ REQUERIR A LOS COPROPIETARIOS PERIÓDICAMENTE, Y A LO MÁS CADA 12 MESES, EL ENVÍO DE INFORMACIÓN ACTUALIZADA, LA QUE DEBERÁ SER SOLICITADA Y ENTREGADA DE MANERA OPORTUNA MEDIANTE EL ENVÍO DE CORREOS ELECTRÓNICOS A TRAVÉS DE LAS CASILLAS SEÑALADAS EN EL REGISTRO DE COPROPIETARIOS O MEDIANTE OTRO TIPO DE COMUNICACIONES REALIZADAS POR LA VÍA MÁS EXPEDITA POSIBLE. LA OTRA OPCIÓN QUE SE TIENE ES QUE LOS COPROPIETARIOS PUEDAN MEDIANTE LA PÓLIZA BASE DE SEGURO COLECTIVO CONTRA INCENDIO OPTAR A LA OPCIÓN DE CONTRATACIÓN DE SEGUROS INDIVIDUALES.

DEL SEGURO COLECTIVO CONTRA INCENDIOS DE LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES

¿SON APLICABLE LAS NORMAS DEL SEGURO COLECTIVO CONTRA INCENDIO DE LOS CONDOMINIOS A LAS VIVIENDAS SOCIALES?

SÍ. EL **ARTÍCULO 40** DEL REGLAMENTO DE LA LEY SEÑALA QUE LAS DISPOSICIONES RELATIVAS AL SEGURO COLECTIVO Y SU OBLIGACIÓN DE CONTRATACIÓN, SERÁN EN LO QUE CORRESPONDA, PLENAMENTE APLICABLES A LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS SOCIALES.

DE LA CONSTITUCIÓN DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

¿QUÉ DOCUMENTOS NECESITO PARA SOLICITAR ACOGER UN CONDOMINIO AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA?

EL **ARTÍCULO 41** SEÑALA QUE PARA ACOGER UN CONDOMINIO AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA SE DEBERÁN PRESENTAR A LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES RESPECTIVAS LOS SIGUIENTES ANTECEDENTES ESENCIALES SIN PERJUICIO DE LOS OTROS QUE SE SOLICITEN EN CONFORMIDAD A LO DISPUESTO EN EL INCISO SEGUNDO DE ESTE ARTÍCULO:

1. SOLICITUD DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA.
2. COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA PÚBLICA DONDE CONSTE EL PRIMER REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DICTADO POR LA PERSONA NATURAL O JURÍDICA PROPIETARIA DEL CONDOMINIO, Y EL RESPECTIVO CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN.
3. LOS PLANOS DE LA COPROPIEDAD A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 49 DE LEY.

DEL TÉRMINO DE LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA

¿SE PUEDE TERMINAR EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA?

A ESTE RESPECTO, EL **ARTÍCULO 42** DEL REGLAMENTO DE LA LEY SOSTIENE LOS MISMOS TÉRMINOS QUE EL ARTÍCULO 52 DE LA LEY 21.442.

DE LOS ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES EN LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO:

LOS CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO DEBERÁN CONTEMPLAR, AL MENOS, UN ESTACIONAMIENTO PARA AUTOMÓVIL POR CADA UNIDAD DESTINADA A VIVIENDA.

¿ES OBLIGATORIO CONTAR CON ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS EN LOS CONDOMINIOS?

EN TODO CONDOMINIO DEBERÁ CONTEMPLARSE LA CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS REQUERIDA CONFORME A LAS NORMAS VIGENTES Y AL PLAN REGULADOR RESPECTIVO.

¿LOS CONDOMINIOS DE INTERÉS PÚBLICO DEBEN CONTAR CON ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS?

EN CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL INCISO PRIMERO DEL ARTÍCULO 60 DE LA LEY, EN LOS NUEVOS PROYECTOS DE CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO, EL ESPACIO QUE SE DISPONGA PARA ESTACIONAR BICICLETAS, YA SEA EN LOS MISMOS ESTACIONAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES O EN UN ÁREA COMÚN DESTINADA AL EFECTO, DEBERÁ SER TECHADO. POR SU PARTE, SI DICHO ESPACIO DE ESTACIONAMIENTOS SE UBICARE EN OTRO PREDIO, DEBERÁ GARANTIZARSE EL ACCESO AUTÓNOMO A ÉSTE POR PARTE DE LOS COPROPIETARIOS, ARRENDATARIOS Y OCUPANTES QUE HAGAN USO DE TALES ESTACIONAMIENTOS.

¿SE PUEDEN ASIGNAR ESTACIONAMIENTOS EN USO Y GOCE EXCLUSIVO?

SI, EL ART. 45 DEL REGLAMENTO DE LA LEY INDICA QUE EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD O LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, PODRÁN REGULAR LA FORMA DE APROVECHAMIENTO DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN Y ACORDAR LA CONSTITUCIÓN DE LOS DERECHOS DE USO Y GOCE EXCLUSIVO SOBRE LOS ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD, LOS QUE SOLO PODRÁN SER ASIGNADOS A COPROPIETARIOS, OCUPANTES O ARRENDATARIOS DEL CONDOMINIO QUE CORRESPONDAN A PERSONAS CON DISCAPACIDAD, ESPECIALMENTE AQUELLOS CON MOVILIDAD REDUCIDA, Y QUE CUENTEN CON LA RESPECTIVA ACREDITACIÓN DE ESA CONDICIÓN CONFORME A LA LEY N° 20.422.

¿PUEDE EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD ASIGNAR TEMPORALMENTE LOS ESTACIONAMIENTOS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD MIENTRAS NO SEAN REQUERIDOS POR LAS PERSONAS INDICADAS?

SÍ, EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD PODRÁ SEÑALAR LA FORMA EN QUE SE ASIGNARÁN ESTOS ESTACIONAMIENTOS TEMPORALMENTE A CUALQUIER COPROPIETARIO, YA SEA TÍTULO GRATUITO U ONEROSO, EN TANTO NO SEAN REQUERIDOS POR LAS PERSONAS SEÑALADAS EN EL INCISO ANTERIOR. ÉSTA CONCESIÓN FINALIZARÁ POR EL SOLO MINISTERIO DE LA LEY, CUANDO SEAN ASIGNADOS A PERSONAS CON DISCAPACIDAD, ESPECIALMENTE AQUELLAS CON MOVILIDAD REDUCIDA.



OPTIMIZA GESTIÓN INMOBILIARIA, ES UN GRUPO DE PROFESIONALES MULTIDISCIPLINARIOS EN LAS ÁREAS ECONÓMICA, EMPRESARIAL, CAPACITACIÓN, PREVENCIÓN DE RIESGOS Y AUDITORÍA EN SISTEMAS INTEGRADOS DE GESTIÓN. A TRAVÉS DE NUESTRO C.E.O SOMOS MIEMBROS DE THE INSTITUTE OF INTERNAL AUDITORS Y PROJECT MANAGEMENT INSTITUTE.

ADEMÁS, **OPTIMIZA** CUENTA CON PROFESIONALES DEL ÁREA JURÍDICA, LO QUE NOS FACULTA COMO PROCURADOR JUDICIAL ANTE LOS TRIBUNALES DEL TERRITORIO NACIONAL EN LO ESENCIAL DE ACUERDO A LA LEY 21.442, LOS JUZGADOS DE POLICÍA LOCAL.

EN EL ÁMBITO LABORAL, NUESTROS PROFESIONALES TIENEN EXPERIENCIA EN EL SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO, DESEMPEÑANDO DIVERSAS ASIGNACIONES RELACIONADAS CON OPERACIONES, DISEÑO Y EVALUACIÓN DE PROYECTOS Y, POR SOBRE TODO CON GRAN EXPERIENCIA EN EL CONTROL DE GESTIÓN.

NUESTRA MISIÓN

MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA DE LOS RESIDENTES A TRAVÉS DE UNA GESTIÓN EFICIENTE Y TRANSPARENTE DE SU CONDOMINIO, EDIFICIO O COMUNIDAD.

NUESTROS VALORES

COMPROMISO, INNOVACIÓN, EXCELENCIA Y ATENCIÓN PERSONALIZADA.

NUESTRA TRAYECTORIA

MÁS DE 10 AÑOS EJERCIENDO DE FORMA PROFESIONAL LA ADMINISTRACIÓN Y EL CONTROL DE GESTIÓN.



OPTIMIZA GESTIÓN INMOBILIARIA

“EXPERTOS EN ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS, CORRETAJE Y TASACIÓN DE PROPIEDADES”

www.optimiza-gi.cl