

# manual para la organización de copropiedades serviu

construyendo el barrio en que queremos vivir

SERVIU METROPOLITANO  
para *vivir mejor*



Manual editado por la Unidad de Comunicaciones del SERVIU Metropolitano.  
Textos: Subdirección de Operaciones Habitacionales  
Subdirección de Vivienda y Equipamiento

Diseño y Producción Gráfica  
Mark Up Publicidad  
Junio 2001.

## Índice

---

• presentación	4
• I. la organización de la comunidad	5
• ¿qué es la copropiedad?	5
• II. ¿cuáles son los derechos y deberes de los copropietarios?	6
• los derechos	7
• los deberes	7
• III. organización y administración de la copropiedad	8
• asamblea de copropietarios	8
• comité de administración	10
• administrador	10
• IV. constitución de la primera asamblea de copropietarios	11
• ¿cómo organizar la primera asamblea de copropietarios?	12
• ¿cómo celebrar la primera asamblea de copropietarios?	14
• ¿cuáles son los trámites posteriores a la celebración de la primera asamblea?	15
• V. consultas frecuentes de los vecinos	16
• área organizativa	16
• área bienes comunes	22
• área técnico constructiva	24

## presentación

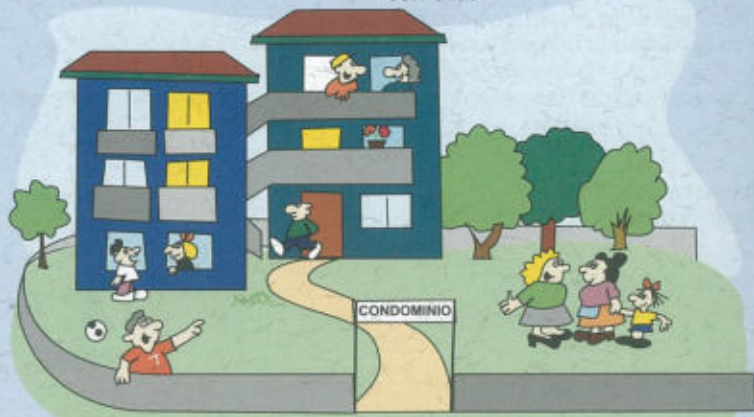
Usted y su familia acaban de cumplir el sueño de la vivienda propia, gracias a su propio esfuerzo y al aporte del Estado. Como propietarios de un "departamento", de ahora en adelante, son responsables de mantenerlo en buen estado y repararlo cuando sea necesario.

Al igual que ustedes, las otras familias con las cuales comparten el edificio también han alcanzado el objetivo de la vivienda propia. Por ello es necesario que se conozcan y organicen, para que juntos traten cada día de hacer de su barrio un mejor lugar para vivir.

Todos ustedes juntos forman desde ahora una comunidad. Es decir, son habitantes y propietarios de una vivienda que pertenece a una **copropiedad o condominio**.

Todos los condominios como el que usted habita están regidos por la **Ley 19.537** (D.O. del 16/12/97) de **Copropiedad Inmobiliaria** y por su Reglamento (D.S. N° 46 V. y U., D.O. del 17/06/98).

El objetivo del Manual que hoy entregamos a usted y su familia, es guiarlos como copropietarios de un departamento SERVIU, de manera que conozcan el marco legal que rige a estos conjuntos habitacionales y puedan organizarse con sus vecinos para conseguir una adecuada convivencia y realizar obras de adelanto que les permitan construir un barrio saludable donde su familia pueda desarrollarse. Para ello hemos incluido un conjunto de informaciones y orientaciones útiles que le permitan conocer la Ley de Copropiedad Inmobiliaria y las formas concretas de operar con ella.



## I. la organización de la comunidad

Cuando se vive en comunidad existen diversas formas para organizarse. Por ejemplo: Juntas de Vecinos, Comités de Adelantos, Clubes o Centros Deportivos, Culturales, Juveniles, etc.

Aunque pertenezca a alguna de esas organizaciones, por el hecho de vivir en una copropiedad, usted y sus vecinos deben organizarse de la forma como lo establece la "Ley de Copropiedad Inmobiliaria".

**Organizarse es de vital importancia para construir un barrio más seguro, hermoso y solidario, mejorando así su calidad de vida.**



### ¿qué es la copropiedad?

Desde hoy usted es propietario de una vivienda que pertenece a una **copropiedad o condominio**. Los conjuntos de departamentos SERVIU, así como todos los conjuntos habitacionales, se determinan por el plano de la población, el que además indica los límites de la copropiedad y el destino de los bienes.

Lo que caracteriza una **copropiedad** es que en ella existen **Bienes Exclusivos**, que pertenecen a cada copropietario y **Bienes Comunes**, que son de todos los vecinos.

Los **Bienes Exclusivos** son de uso y responsabilidad de cada copropietario. Se refieren al espacio interior del departamento, tales como llaves, artefactos, tablero eléctrico, luces, puertas, tabiques, etc.

**Los bienes comunes son propiedad de todos, y por tanto, su cuidado y mantención es también responsabilidad de todos.**



Los **Bienes Comunes** son propiedad y responsabilidad de todos los copropietarios. Entre ellos destacan: escaleras comunes, fachadas, muros estructurales, terrenos que rodean a los edificios, pasillos, cubiertas, instalaciones de luz, agua, alcantarillado, entre otros.

También pudiera darse el caso que en el Plano y Reglamento de Copropiedad respectivos,

existan bienes que siendo de todos (comunes), estén asignados para ser usados solamente por algunos propietarios. Estos se denominan **Bienes Comunes de Uso Exclusivo**. Generalmente, se trata de los terrenos más próximos a los departamentos de los primeros pisos, que en algunos casos se pueden otorgar en uso exclusivo a los copropietarios de estos inmuebles para resguardar su privacidad.

## II. ¿cuáles son los derechos y deberes de los copropietarios?

Para establecer una buena organización, usted y sus vecinos deben considerar los derechos y deberes que cada uno de los copropietarios tiene por ley.

Los derechos y deberes se estipulan en forma conjunta por todos los vecinos en el Reglamento de Copropiedad, de acuerdo a la realidad particular e intereses de los habitantes de cada sector.

El Reglamento de Copropiedad es el documento que contiene las normas de convivencia entre los vecinos. Estas normas están dirigidas a mantener una buena relación entre los vecinos, a objeto de prevenir y evitar problemas o conflictos propios de la vida comunitaria.

El reglamento estipula derechos y deberes de los vecinos y atribuciones de la administración de la copropiedad.



## los derechos

Los bienes comunes, por ejemplo, escalas, accesos, patios, etc. pueden ser utilizados por todos los vecinos, según lo que señala el Reglamento de Copropiedad y siempre que se respeten los derechos de los demás.

Como copropietario, usted tiene "voz y voto" para participar en las decisiones de su comunidad. Estas pueden tener relación con: elección del comité de administración, determinación de gastos comunes, formalización de reglamento, etc.

Para evitar o solucionar conflictos de convivencia, usted puede proponer normas básicas, que podrían implementarse en el interior de la Copropiedad. Para ello, puede plantear estos temas en las Asambleas de Copropietarios y solicitar que sean incluidas sus ideas en el Reglamento de Copropiedad.

## los deberes

Como copropietario, usted debe realizar la mantención a su departamento y reparar los elementos que puedan producir daño en otras viviendas (filtraciones de baño, pisos etc.).

Los departamentos deben usarse en forma ordenada y tranquila, no pudiendo realizarse actividades que atropellen los derechos de los demás vecinos.

Es importante que cada copropietario asista a las Asambleas. Asimismo, que cumpla los acuerdos dispuestos en el Reglamento de Copropiedad. Por ejemplo, en lo relacionado con: respeto de los horarios de las fiestas, eliminación de basura, cuidado de mascotas, mantención de jardines y plantas, etc.



El conocer y respetar los derechos de los vecinos para alcanzar una sana convivencia, es responsabilidad de todos.

La mantención de los bienes comunes, dependiendo de los costos y de cómo se organicen los vecinos, implica un "**gasto común**". Este debe ser asumido solidariamente por toda la comunidad que pertenece al **condominio o copropiedad**.



### III. organización y administración de la copropiedad

Usted y sus vecinos pueden organizarse y administrar su copropiedad a través de:

#### asamblea de copropietarios

Son reuniones a las que deben asistir todos los vecinos para tomar decisiones importantes sobre la copropiedad (Ver punto IV "Constitución de la primera asamblea"). Existen tres tipos de asambleas;

#### ordinaria

Es aquella donde la administración de la copropiedad da cuenta de su gestión anual. El quórum de asistencia para ésta es de 60% de los copropietarios. La toma de acuerdos es con la mayoría de la asistencia (50% + 1).

#### extraordinaria

En las Asambleas Extraordinarias se abordan aquellos temas que implican "decisiones importantes para la vida de todos los copropietarios". Entre éstas se cuentan el cambio de destino de las unidades, la remoción total o parcial del comité de administración, gastos extraordinarios que excedan en un período de 12 meses el equivalente a 6 cuotas de gastos comunes ordinarios, administración conjunta con otros condominios y sub administraciones en un mismo condominio. El quórum de asistencia para este tipo de asamblea, en una primera citación, es de un mínimo de 80% de los copropietarios y en una segunda citación, del 60% de éstos. La toma de acuerdos es con un 75% de los copropietarios asistentes.



#### extraordinaria especial

En este tipo de asamblea se abordan temas como la modificación del reglamento de copropiedad, asignación de uso y goce exclusivo de bienes de dominio común, por ejemplo terrenos que rodean los primeros pisos, lugares para tender la ropa, cierres de seguridad y alteraciones particulares de bienes comunes que impliquen acuerdo de todos los vecinos y sean posibles de efectuar conforme a la reglamentación vigente. El quórum de asistencia para éstas asambleas en primera y segunda citación es de un mínimo de 80% de los copropietarios. La toma de acuerdos es con un 75% de los copropietarios asistentes.



La organización es una herramienta efectiva para lograr una mejor calidad de vida con sus vecinos. Por ello, es importante que participe en las reuniones para hacer de su barrio un mejor lugar para vivir.

### comité de administración

Es un grupo de copropietarios, elegidos por los propios vecinos, que dirigen las reuniones, representan a la Asamblea y poseen facultades para dictar normas que faciliten las relaciones vecinales e imponer las multas contempladas en el reglamento.

El comité deberá estar formado por un mínimo de tres integrantes, los cuales tendrán que cumplir los requisitos de ser copropietarios del condominio y estar al día en el pago de los gastos comunes.

### administrador

Su misión es cuidar los bienes comunes, citar a asamblea, cobrar los gastos comunes y hacer cumplir el Reglamento de Copropiedad. La asamblea de copropietarios es la encargada de elegir a la persona (natural o jurídica) que desempeñará este cargo, teniendo la facultad para removerlo en cualquier momento.

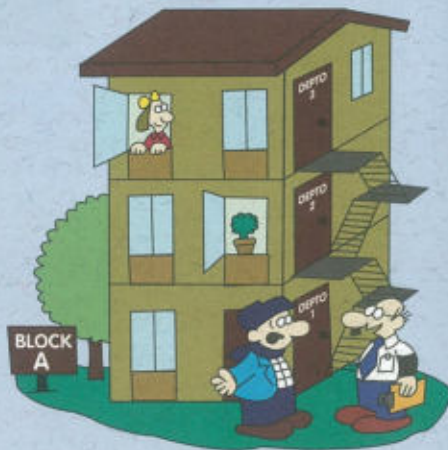
En el caso que no se designe un administrador del condominio, el Presidente del Comité de Administración deberá actuar como tal.

Cada condominio deberá contar, además, con un **Reglamento de Copropiedad**. En éste se deben estipular las normas de convivencia entre los vecinos, dirigidas a mantener una buena relación en el condominio y una mejor calidad de vida, con líneas de acción definidas entre todos y de acuerdo a su propia realidad.

En el Reglamento se establecen también los derechos y deberes de los vecinos en el uso de los bienes comunes, así como las funciones y atribuciones de la administración de la copropiedad.

Si el reglamento de copropiedad no responde a las necesidades del condominio es factible modificarlo a través de una asamblea extraordinaria especial.

**El reglamento de copropiedad permite solucionar o evitar conflictos que se producen al interior de la comunidad.**



### IV. constitución de la primera asamblea de copropietarios

La primera asamblea de copropietarios es una instancia muy importante para la correcta organización vecinal. Por ello, es necesario que usted conozca cada uno de los pasos a seguir, de modo que cuando la realicen con sus vecinos, lo hagan de acuerdo a lo que estipula la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

Durante su transcurso, será obligación elegir el Comité de Administración del condominio y contar con los títulos de dominio respectivos. Se sugiere aprobar o modificar el Reglamento de Copropiedad en ella.



## ¿cómo organizar la primera asamblea de copropietarios?

### pasos a seguir

1. Identificar o formar un grupo de iniciativa compuesto por representantes de la copropiedad.

2. Identificar a todos los copropietarios del condominio. Es recomendable hacer una lista por block de los propietarios de los departamentos, señalando si lo habita el propietario, un arrendatario u otra persona. En los casos en que no viva el propietario, será necesario ubicarlo para conocer si estará dispuesto a asistir personalmente a la asamblea o si se hará representar por otra persona. En este último caso, deberá informársele que debe otorgar un poder notarial a quien lo represente.

3. Es fundamental asegurarse que los copropietarios cuentan con título de dominio inscrito en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente, porque ello demuestra la calidad de propietario. No obstante, si no estuviesen confeccionados los títulos de dominio de la población y, por lo tanto de la copropiedad, podrá verificarse la calidad de asignatario de los vecinos del condominio a través del comprobante de asignación y empadronamiento emitido por SERVIU.

4. Los asignatarios podrán darse todo tipo de organización comunitaria antes de la obtención de sus títulos de dominio, pero **mientras no sean propietarios no pueden pronunciarse sobre la mantención, modificación o sustitución del reglamento de copropiedad.**

5. Se deberá elaborar la invitación de los copropietarios para celebrar la 1ª Asamblea. Dicha invitación deberá señalar la hora, día, año y lugar en que se celebrará la Asamblea, la fecha en que se hace la convocatoria y la obligatoriedad e importancia de la asistencia de cada copropietario.



6. Una vez elaborada la invitación, el o los vecinos que estén convocando a asamblea deberán entregarla **personalmente** a cada copropietario del condominio. Es recomendable que la persona que reciba la invitación firme un cuaderno de entrega para dejar constancia.

7. Para lograr mayor difusión, la invitación puede publicarse en los accesos del condominio. En cuanto a los asignatarios que no estén ocupando su vivienda, deberá invitárseles mediante carta certificada a su domicilio registrado. También se deberá dejar constancia en el cuaderno de esta situación.

8. La convocatoria (invitación) deberá emitirse con una anticipación mínima de 5 días y máxima de 15 días a la fecha de la celebración de la Asamblea. Si esto no se cumple, la asamblea y los acuerdos adoptados en ella no tendrán validez legal.

9. En caso de modificar el reglamento de copropiedad, se deberá tomar contacto con un Notario Público para que asista a la Asamblea y posteriormente protocolice los documentos (Acta de Asamblea, Reglamento de Copropiedad, etc.)

10. Habrá que confeccionar una urna de votación para disponer de ella durante la asamblea.



## ¿cómo celebrar la primera asamblea de copropietarios?

### pasos a seguir

1. Deberá elaborarse un registro de asistentes, el cual se completará señalando lugar, hora y fecha, así como también el nombre del condominio que realiza la asamblea.

Este registro, tendrá que estar a la entrada del lugar designado para la celebración de la asamblea, y deberá ser llenado por los copropietarios asistentes, quienes se registrarán anotando su nombre completo y firma.

2. La persona que actúe como representante de un copropietario, deberá mostrar su poder notarial y registrará su asistencia anotando su nombre, firma y las letras "PP", que significan "Por Poder". Si la persona no cuenta con el Poder respectivo, no tendrá voz ni voto durante la asamblea, y si llegara a hacerlo, este voto no podrá tomarse en cuenta.



3. El registro de asistentes se cerrará cuando esté completo. Por ello, conviene dejar abierto el registro hasta el momento final de la asamblea, otorgando así la oportunidad a los copropietarios que lleguen tarde.

4. Para que tenga validez esta 1ª Asamblea, teniendo en cuenta los temas que se tratarán en ella -esto es, elección de Comité de Administración y Aprobación o Modificación de Reglamento de Copropiedad- se deberá contar con un quórum o asistencia de los copropietarios de, a lo menos, el 80% y con el acuerdo de, al menos, el 75% de los derechos de los asistentes.

5. Esta 1ª Asamblea deberá ser presidida por el copropietario asistente que designe la asamblea mediante sorteo, el cual tendrá que realizarse durante la reunión.

6. Finalmente, durante la Asamblea algún copropietario deberá tomar Acta de todo lo tratado y los acuerdos adoptados.

## ¿cuáles son los trámites posteriores a la celebración de la primera asamblea?

### Pasos a seguir

1. Una vez realizada la asamblea, el Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar en Notaría el Acta de Asamblea, la que incluirá, entre otros puntos, la nómina de los miembros del Comité y sus direcciones. Posteriormente, deberá informar por escrito a la Municipalidad correspondiente de este trámite.

2. Así también, si se aprobó en Asamblea la modificación o sustitución del Reglamento de Copropiedad, éste deberá reducirse a Escritura Pública e inscribirse posteriormente en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.



## V. consultas frecuentes de los vecinos área organizativa

### ¿qué tenemos que hacer en la copropiedad para organizarnos?

Será indispensable contar con un grupo de vecinos interesados en mejorar la situación del condominio y realizar esfuerzos para motivar al resto de los copropietarios. Se deberá establecer los límites territoriales de la copropiedad, es decir, cuántos y cuáles son los departamentos que pertenecen al condominio, y quienes son sus copropietarios, de conformidad a sus títulos y Plano de Copropiedad respectivo.

Posteriormente, será fundamental realizar diversas acciones para reunir a todos los copropietarios, generar instancias de encuentro que sean agradables y productivas para que los vecinos perciban que su presencia en las reuniones es importante y que de todos dependen las decisiones que se adopten para mejorar la convivencia al interior de la copropiedad. En esta etapa es necesario que los copropietarios se informen acerca de la Ley de Copropiedad, para hacer un buen uso de ella en beneficio del condominio.



### • ¿es obligación cancelar gastos comunes en un condominio?

Si. Todos los copropietarios de un condominio tienen la obligación de cancelar los gastos comunes, incluso aquellos vecinos que no hagan uso efectivo de algún determinado bien común o cuyo departamento permanezca desocupado o arrendado.

### • ¿quién fija el monto de los gastos comunes de una copropiedad?

El monto de los gastos comunes de un determinado condominio, debe ser acordado por los copropietarios mediante asamblea. Dicho monto deberá dejarse establecido en el Reglamento de Copropiedad correspondiente.

### • si un copropietario se niega a pagar gastos comunes ¿qué se puede hacer?

En el Reglamento de Copropiedad del condominio se podrán establecer multas en caso de incumplimiento en el pago oportuno de los gastos comunes. Además, el Administrador o el Presidente del Comité de Administración podrá recurrir al Juzgado de Letras respectivo, para el cobro judicial de los gastos impagos.

### • al pagar gastos comunes, ¿dejamos de ser vivienda social?

No. El hecho que un departamento sea o deje de ser vivienda social, no está relacionado con el pago de gastos comunes. El pago de gastos comunes está estipulado en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, siendo una exigencia que deben cumplir todos los propietarios de departamentos perteneciente a conjuntos habitacionales acogidos a este régimen, correspondan o no a viviendas sociales.



- **al interior de la copropiedad existe un block cuyos copropietarios son muy conflictivos.**  
**frente a esto ¿podemos organizarnos separadamente por edificio?**

Para realizar cualquier acción en un condominio, debe tenerse presente en todo momento el límite de la copropiedad. Es decir, los block y departamentos que forman parte de ella. Si un condominio está compuesto por dos o más edificios, no será posible que, por iniciativa de algunos copropietarios, se organicen separadamente como condominios independientes. Sin embargo, la Ley permite que en los condominios de vivienda social integrados por más de un block independiente, cada edificio de departamentos pueda establecer sub-administraciones, debiendo siempre mantenerse una administración central.

- **algunos vecinos ponen la radio muy fuerte, provocando grandes molestias a los demás.**  
**¿qué podemos hacer?**

La Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que las unidades del condominio o copropiedad deberán usarse en forma ordenada y tranquila, no pudiéndose ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso. Por ello, el Comité de Administración, el Administrador o cualquier persona afectada, podrá denunciar al Juez de Policía Local correspondiente las infracciones a la Ley relacionadas con este tema. Sin embargo, para no llegar a la instancia judicial y así poder evitar conflictos al interior del condominio, es conveniente que los vecinos tomen acuerdos respecto de las conductas que no se aceptarán en la copropiedad y de las sanciones correspondientes, en caso de infracción a estas normas de convivencia. Todo ello deberá establecerse en el Reglamento de Copropiedad del condominio.

- **¿quién se hace cargo de la basura en la población?**

El tratamiento de la basura al interior de cada copropiedad también deberá ser motivo de acuerdo, estipulándose en el Reglamento de Copropiedad todo lo relacionado con este tema. A falta de estipulación en el Reglamento de Copropiedad, deberá tomarse acuerdo sobre esta materia mediante Asamblea, dejándose constancia de ello en un Acta que deberá ser protocolizada en Notaría.



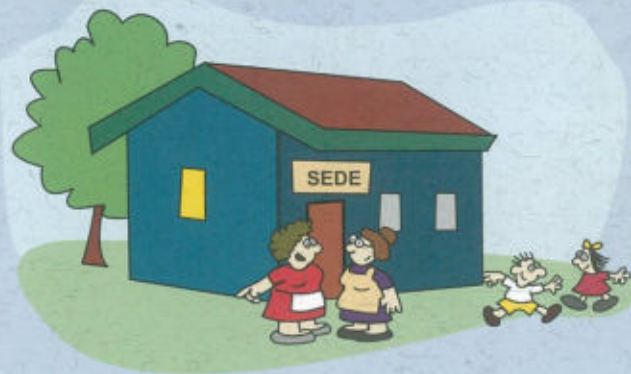
- **¿se puede tener animales en los departamentos?**

Si, siempre que con ello no se perturbe la tranquilidad de los demás copropietarios o se comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, o que en el Reglamento de Copropiedad correspondiente exista alguna prohibición al respecto.



• ¿qué debemos hacer para utilizar las sedes sociales de la población?

Las sedes sociales de los nuevos conjuntos habitacionales construidos por SERVIU son entregadas en comodato por éste al municipio respectivo, a objeto de asegurar su cuidado, mantención y pago de servicios básicos. Por ello, la Junta de Vecinos del Sector interesada en ocupar la o las sedes comunitarias, deberá solicitar su uso a la Municipalidad correspondiente.



• si la gente no asiste a reunión, ¿qué se puede hacer?

Para que tengan validez, la Ley establece que las Asambleas de Copropietarios deben contar con la asistencia de un determinado porcentaje de vecinos. Por ello, si se cumple con este porcentaje mínimo de asistencia, aunque no concurra la totalidad de los copropietarios, es posible adoptar acuerdos y resoluciones para todo el condominio, debiendo ellas ser cumplidas incluso por los copropietarios que no asistieron. Sin embargo, si en una determinada asamblea no se logra el quórum establecido en la Ley para sesionar o adoptar acuerdos, el administrador del condominio o cualquier copropietario, podrá recurrir al Juez de Policía Local respectivo para que cite a asamblea, el cual de acuerdo a sus facultades podrá aplicar multas a los copropietarios que no asistan a ella.

• ¿es obligatorio tener administrador en las copropiedades?

Sí. La Ley establece que todos los condominios o copropiedades deben ser administrados con las facultades que disponga el Reglamento de Copropiedad respectivo, ya sea por una persona natural o jurídica que la Asamblea de Copropietarios designe para llevar a cabo esta función, o bien, por el Presidente del Comité de Administración quien, a falta de esta designación, actuará como Administrador.



• ¿podemos formar una junta de vecinos en la población?

Si, puede existir una Junta de Vecinos en cada población, la cual puede tener como objetivos principales promover el desarrollo de la comunidad, defender los intereses y los derechos de los vecinos y proponer programas e iniciativas a las autoridades locales para beneficio de toda la comunidad. Si embargo, debido a que la mayoría de los conjuntos habitacionales SERVIU están acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, es fundamental que los vecinos se organicen como copropiedades, con sus respectivos representantes (Comité de Administración), a fin de responder a las necesidades e intereses particulares de cada condominio. En este sentido, ambas organizaciones son necesarias y complementarias.

## área bienes comunes

### • ¿puedo utilizar los terrenos de la copropiedad para estacionar mi vehículo?

Si, siempre que sean terrenos destinados a este fin. De lo contrario, estaría utilizando terrenos de dominio común -por ejemplo, áreas colindantes a los primeros pisos de los edificios-, lo cual entorpecería el libre tránsito a la copropiedad y/o provocaría diversas molestias a los vecinos. Sin embargo, algunos terrenos comunes podrían llegar a ser utilizados para estacionamiento, siempre que se cuente con la aprobación de la Asamblea de Copropietarios.

### • ¿puedo plantar árboles y flores en el terreno colindante a mi departamento?

Si, pero ya que dichos terrenos corresponden a bienes comunes, es necesario que su utilización sea acorde a las necesidades y derechos de demás copropietarios.

### • en caso que abra un negocio en mi vivienda y desee regularizarlo, ¿qué debo hacer?

En términos generales, la Ley señala que los departamentos no podrán utilizarse para otros fines que los establecidos en el Reglamento de Copropiedad o, a falta de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales.

Se debe considerar que la vivienda es de uso habitacional, sin embargo, está permitido instalar en ella un pequeño comercio o negocio, siempre que éste no cambie su destino original. En segundo lugar, deberá solicitar la autorización de la Asamblea de Copropietarios para mantener en funcionamiento el negocio, ya que el acceso a éste implica la utilización de bienes de dominio común. En tercer lugar, deberá dirigirse a la Dirección de Obras del Municipio respectivo, para solicitar la patente provisoria. Luego, tendrá que concurrir al Servicio de Salud Metropolitano del Ambiente para gestionar el permiso sanitario correspondiente. Con este permiso, deberá concurrir nuevamente al municipio en donde le entregarán la patente definitiva.



### • ¿a quién corresponde el cuidado de la red de alcantarillado?

A todos los copropietarios. EMOS no interviene si ésta se tapa al interior del terreno que pertenece al condominio. También es importante el cuidado de las tapas de cámara de alcantarillado, ya que así se evitan enfermedades, infecciones, accidentes y anegamiento por aguas servidas.

### ¿quién es el responsable del pago de la luz instalada en la copropiedad?

La utilización de energía eléctrica en espacios comunes de la copropiedad deberá ser solventada a través del pago de gastos comunes, por tanto son los propios copropietarios los encargados de su mantención. No es responsabilidad del municipio correspondiente el pago de este servicio.

### • si en nuestra copropiedad queremos hacer juegos infantiles, estacionamientos techados y lugares donde colgar la ropa, ¿es posible realizar estas construcciones?

De acuerdo al Reglamento de Copropiedad que elabore cada condominio, al interior de las copropiedades se pueden realizar construcciones que beneficien a todos sus habitantes. Sin embargo, para ello se debe contar con espacio suficiente, con la aprobación de los copropietarios mediante asamblea, autorización del municipio y que sea posible de realizar de acuerdo a la reglamentación vigente.

### • ¿a quién le corresponde la mantención de bienes comunes, por ejemplo la cubierta del edificio, las tuberías de descarga del wc o los ductos de ventilación del calefón?

El cuidado del techo (o cubierta) del edificio corresponde a todos los vecinos, no sólo a los que habitan el último piso. Las tuberías de descarga del WC y ductos de ventilación pasan por todos los departamentos, por lo que cada copropietario debe cuidar y mantener su tramo, procurando que no esté tapado ni sea eliminado el ducto que le corresponde.

## área técnico constructiva

### • ¿puedo cerrar la loggia de mi departamento?

No, ya que los gases y la humedad quedarían encerrados en la vivienda con el peligro que ello conlleva para los ocupantes del departamento. Esto es, intoxicaciones, explosiones, enfermedades respiratorias e inconvenientes estéticos.

### • ¿puedo abrir una puerta en algún muro de mi departamento?

No, pues deteriora y debilita la estructura del edificio pudiendo generar un derrumbe. Por ello, la Ley de Copropiedad Inmobiliaria establece que los muros exteriores soportantes son bienes de dominio común, estipulados específicamente para la existencia, seguridad y conservación del condominio.

### • ¿puedo ampliar alguna de las ventanas existentes en mi vivienda?

No, por cuanto estaría afectando bienes que son de dominio común, los cuales sirven para la existencia, seguridad y conservación de la copropiedad. Ello, porque el hecho de ensanchar una ventana requiere quitar ladrillos lo que disminuye el apoyo de la cadena, con peligro de derrumbe para el edificio.

### • ¿puedo construir en la parte posterior de mi departamento?

No, ya que el terreno adyacente al primer piso es propiedad de todos los copropietarios. No obstante, existe la posibilidad que, mediante una Asamblea Extraordinaria, la copropiedad asigne a un determinado vecino el uso y goce exclusivo de este bien común. Por ello se requiere la asistencia de, a lo menos, el 80% de los copropietarios, del 75% de acuerdo, la presencia de un Notario Público, así como cumplir con las normas de la Ordenanza de Urbanismo y Construcción y contar con el Permiso de Edificación correspondiente.



### • ¿puedo cerrar el terreno adyacente a mi departamento?

No, debido a que es un bien común que pertenece a todos los copropietarios. Sólo se permite cerrar cuando en el reglamento y/o plano de copropiedad respectivo esté asignada en **uso y goce exclusivo** una franja de terreno contiguo a los departamentos ubicados en los primeros pisos. Esta franja de terreno se puede cerrar de acuerdo a las medidas con que esté delimitada en el **plano de la copropiedad**. Los cierres que no corresponden de acuerdo a los planos respectivos, generan problemas para el ingreso de vehículos o crean "laberintos" que dificultan el tránsito de los vecinos.



### • ¿puedo ampliar mi departamento de alguna forma?

No. El terreno adyacente al primer piso, como ya se ha señalado, es propiedad de todos, por lo que no se pueden realizar ampliaciones en él, como tampoco en el segundo y tercer piso. Además, cualquier modificación a la construcción de los edificios, pone en riesgo la seguridad de la estructura del mismo y de los propios habitantes del departamento ampliado

### • si vivo en un tercer piso ¿puedo cerrar el pasillo o la escalera para tener mayor seguridad?

No. Los pasillos y escaleras son propiedad de todos, por lo que se debe permitir la libre circulación de cualquier vecino a través de ellos. Asimismo, este tipo de cierres son un riesgo en caso de catástrofe (por ejemplo incendios y temblores). La seguridad está dada por un cierre de toda la copropiedad.

**• ¿se pueden cerrar los balcones de los departamentos?**

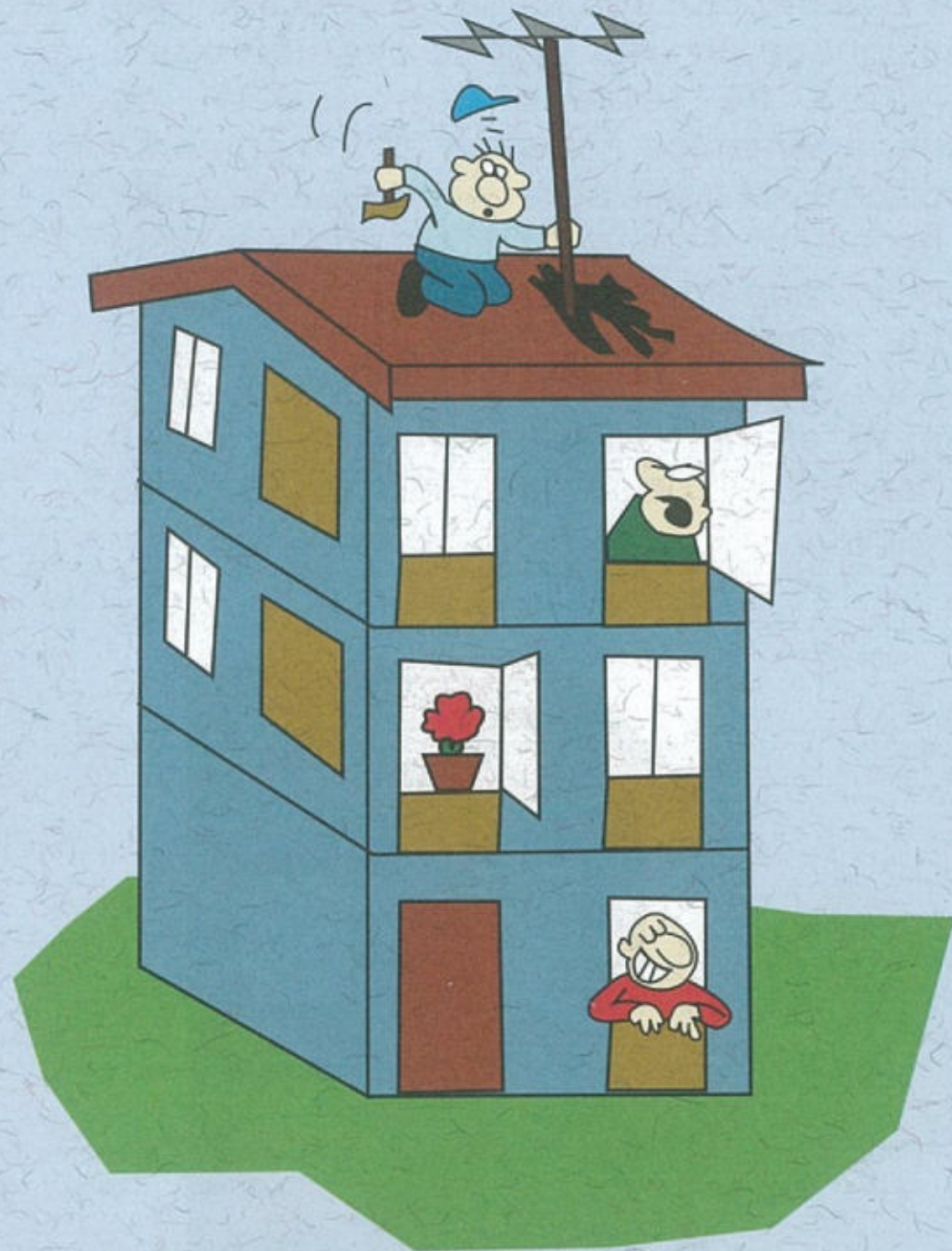
Sí, sólo si el balcón es de propiedad de quien lo desea cerrar (bien exclusivo) y el propietario cuenta con permiso de la Dirección de Obras Municipales.

**• ¿qué se puede hacer cuando ya existe apropiación de bienes comunes?, por ejemplo ampliaciones de departamentos de primeros pisos.**

Corresponde efectuar la denuncia ante la Dirección de Obras Municipales, la que puede decretar la demolición total o parcial de las construcciones hechas sin permiso, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan ante los Tribunales de Justicia.

**• si instalo una antena de televisión por cable en mi departamento, ¿eso podría ocasionar algún problema?**

Si, generalmente la instalación en la techumbre de este tipo de antenas, ocasionan daños y fallas en la impermeabilidad que debe tener la cubierta del edificio.





GOBIERNO DE CHILE  
**SERVIU**  
METROPOLITANO

Servicio de Vivienda y Urbanización  
**SERVIU METROPOLITANO**

Atención público:  
Arturo Prat 48, Santiago.  
Horario de atención:  
9.00 a 14.00 hrs.  
Teléfono:  
782 0900

**Dirección Metropolitana y Subdirecciones**

Serrano 45, Santiago.  
Teléfono:  
782 0900

[www.minvu.cl](http://www.minvu.cl)

MINISTERIO DE VIVIENDA, URBANISMO Y BIENES NACIONALES