

PROGRAMA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL

VISTA SAN FRANCISCO II

 LIMACHE



TALLER

“DERECHOS Y DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS”



¿QUÉ ES LA COPROPIEDAD INMOBILIARIA?

1

Un régimen especial de propiedad sobre inmuebles, en la cual:



Cada propietario es dueño exclusivo de su unidad (departamento)



También es dueño, en conjunto con los restantes copropietarios de los bienes comunes (espacios comunes, áreas verdes, juegos, caseta, circulaciones, estacionamientos de visitas, muros exteriores, pasillos, techo del edificio, escaleras, instalaciones y redes de servicios, entre otros)



¿CUÁLES SON LOS DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS?



1

USAR el inmueble sin perturbar el legítimo ejercicio de los derechos de los demás residentes del condominio.

2

GOZAR de ganancias del inmueble, por ejemplo, rentas de arrendamiento, salvo algunas limitaciones si compras con subsidio.

3

DISPONER, el propietario puede enajenar su inmueble, salvo algunas limitaciones si compras con subsidio.



Recibir una copia de primer reglamento de copropiedad del condominio, luego de firmar el contrato de compraventa (art. 9)



Participar de las asambleas para tomar decisiones relacionadas a la administración del condominio.



Usar los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad, debiendo respetar el uso de los demás copropietarios.

¿QUÉ LIMITACIONES SE ESTABLECEN EN RAZÓN DEL SUBSIDIO RECIBIDO?



La vivienda debe ser habitada **personalmente** por el beneficiario del subsidio y/o por su núcleo familiar declarado al momento de postular, a lo menos durante **5 años contados desde su entrega material**.



Durante ese plazo de 5 años, el beneficiario **no podrá enajenar la vivienda ni celebrar acto o contrato que implique la cesión de uso y goce de la misma**, sea a título gratuito u oneroso, sin previa autorización escrita del SERVIU.

Transcurrido el plazo de 5 años, el propietario puede solicitar el alzamiento de de estas prohibiciones ante el Conservador de Bienes Raíces correspondiente.



COMPRAVENTA BAJO EL ARTÍCULO 150 CÓDIGO CIVIL.



Este artículo establece “El Patrimonio Reservado de la Mujer Casada” bajo régimen de sociedad conyugal, definiendo a la mujer con amplio poder y facultad sobre **sus bienes**.

La compra bajo el artículo 150 CC, es una protección a los bienes y frutos obtenidos por la mujer que trabaja en forma autónoma e independiente. La mujer compra para sí, por lo que en caso de divorciarse o fallecer su cónyuge, los bienes adquiridos por este artículo, no entrarán a la liquidación de la sociedad conyugal, si no que permanecerán en su patrimonio reservado.

Importante: En la escritura de compraventa debe especificarse expresamente que compra bajo este artículo.

¿Y...CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS?



Usar su departamento solo para finés habitacionales y en forma ordenada y tranquila.



NO ejecutar acciones que perturben la tranquilidad de los copropietarios o comprometan la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades.



Asistir a las sesiones ordinarias y extraordinarias, personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad.



NO almacenar materiales que puedan dañar las otras unidades del condominio o los bienes comunes.



Pagar los gastos comunes tanto ordinarios como extraordinarios, contribuir al Fondo de Reserva y a toda obligación económica en proporción a sus derechos sobre los bienes comunes.

¿QUÉ SON LOS GASTOS COMUNES?



Los GGCC, son el APORTE EN DINERO que hace cada copropietario para contribuir a los gastos de administración, mantención, reparación y uso o consumo de la copropiedad.



¿CÓMO SE DETERMINA EL MONTO A PAGAR POR CADA COPROPIETARIO?



En un condominio de viviendas sociales, cada unidad debe tener su medidor individual y, en cada boleta, se le cobrará su consumo junto al porcentaje que le corresponda en los gastos comunes, según el reglamento.



La falta de uso de un determinado servicio, bien común o de su departamento no lo exime de la obligación de contribuir oportunamente al pago de los gastos comunes. art. 35



En la boleta de GGCC debe incluirse el recargo de al menos 5% destinado al Fondo Común de Reserva, que sirve para cubrir los gastos comunes extraordinarios y urgentes del condominio.

Para el cobro de GGCC, el condominio puede celebrar convenios con la municipalidad o con las empresas de servicios básicos. De lo contrario, el cobro de GGCC le corresponde al administrador.

HAY DISTINTOS TIPOS DE GASTOS COMUNES

1

GASTOS COMUNES ORDINARIOS:

DE ADMINISTRACIÓN: remuneraciones y previsión del personal de servicio, conserje y administrador.

DE MANTENCIÓN: necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común (ej. ascensores, revisiones periódicas de orden técnico, aseo y lubricación de maquinarias e instalaciones, reposición de luminarias, equipos y útiles necesarios para la administración, mantención y aseo del condominio, etc).

DE REPARACIÓN: arreglo de desperfectos o deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos.

DE USO O CONSUMO: servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica, teléfonos.

2

GASTOS COMUNES EXTRAORDINARIOS:

Son adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas destinadas a nuevas obras comunes.



¿A QUÉ BENEFICIOS PUEDO POSTULAR O TENGO POR COMPRAR UNA VIVIENDA SOCIAL?

1

A recursos del gobierno regional o de tu municipalidad para:

- reparar o mejorar los bienes comunes,
- cubrir gastos de formalización del reglamento copropiedad,
- el pago de seguros contra catástrofes naturales, como incendios, terremotos, etc.
- el mantenimiento y pago de servicios básicos de los bienes comunes,
- capacitar al comité administración para ejercer sus cargos,
- la instalación, certificación y mantenimiento de ascensores, entre otros (art. 68)

2

El 10% copropietarios puede solicitar a la DOM, de manera gratuita, la elaboración de una propuesta de subdivisión, la cual debe ser aprobada por el 66% de los copropietarios, posteriormente. La DOM también puede tomar la iniciativa y proponer la subdivisión, siempre que sea para facilitar la administración y tenga la aprobación del 66% de copropietarios.

3

Pueden postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias y otras entidades de similar naturaleza.

¿A QUÉ BENEFICIOS PUEDO POSTULAR O TENGO POR COMPRAR UNA VIVIENDA SOCIAL?

4

Podrían estar exentos del recargo del 5% sobre gastos comunes destinado a formar el Fondo Común de Reserva, en casos específicos que regulará el Reglamento de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

5

Las municipalidades deben desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales, promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso.

6

Pueden solicitar a su municipalidad asesoría legal, técnica y contable, como también recursos para afrontar los gastos de estas gestiones, por ej. elaboración planos, cobro judicial de gastos comunes adeudados, entre otros; todo con la finalidad de que el condominio tenga un buen funcionamiento y se adecúe a las exigencias de la ley.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

El primer reglamento es confeccionado por la inmobiliaria y entregado al primer administrador y a cada copropietario.

- ✓ Permite a los copropietarios establecer de manera precisa sus derechos y obligaciones, las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, fijar la cuota con que cada propietario debe contribuir a las obligaciones económicas del condominio y al fondo común de reserva.
- ✓ Establece las facultades y obligaciones del comité de administración y del administrador y determina la frecuencia con la que se realizarán las asambleas ordinarias.
- ✓ Regula la tenencia de mascotas y animales de compañía, así como el uso de los bienes comunes por dichos animales, para mantener la tranquilidad y salubridad del condominio.
- ✓ En general, determina las normas de convivencia, las conductas que constituyen infracciones al reglamento de copropiedad y sus respectivas multas y sanciones.



ORGANIZACIÓN DE LA COPROPIEDAD

1

Asamblea de copropietarios

Principal órgano de administración, que se reúne en asambleas ordinarias y extraordinarias, dependiendo de la complejidad de las materias a tratar. En la primera asamblea de copropietarios, se debe elegir al comité de administración y al administrador.

2

Comité de Administración

Encargado de velar por el cumplimiento de los acuerdos de la asamblea, en particular sobre el funcionamiento y administración del condominio. Constituido por 3 copropietarios o sus cónyuges. Uno de ellos es el presidente y lleva los libros y documentos del condominio.

3

Administrador

Persona o empresa elegida por los copropietarios para administrar el condominio, conforme a la ley, al reglamento de copropiedad y a las instrucciones de la asamblea y del comité de administración. Si no hay administrador el Presidente del comité de administración cumple ese rol.

4

Subadministrador

Si un condominio cuenta con distintos sectores o edificaciones, los copropietarios de las unidades de ese sector pueden designar un administrador exclusivo para su sector y podrán decidir respecto de los bienes comunes que les correspondan, siempre que el reglamento lo permita.



ADMINISTRACIÓN

- ✓ La inmobiliaria debe designar al primer administrador del condominio antes que el primer copropietario empiece a ocupar su departamento. Ese administrador, convocará a los copropietarios a una asamblea extraordinaria una vez que se haya vendido el 66% de las unidades para: rendir cuenta de su gestión, infomar del estado de los bienes comunes y del pago de las prestaciones laborales y previsionales del personal.
- ✓ En la primera asamblea, los copropietarios decidirán:
 - si mantienen, modifican o sustituyen el primer reglamento de copropiedad;
 - si ratifican el plan de emergencia y;
 - si ratifican al administrador en su cargo o lo reemplazan.
- ✓ El condominio debe tener una cuenta bancaria exclusiva, puede ser corriente o de ahorro y, solo podrán girar las personas que designen los copropietarios en asamblea. art. 33
- ✓ El administrador, con acuerdo del comité, está facultado para celebrar convenios de pago con los copropietarios que deban 3 o más cuotas, continuas o discontinuas, de las obligaciones económicas. En caso de incumplimiento de 3 o más cuotas de gastos comunes, pueden solicitar el corte de servicios básicos.

ADMINISTRACIÓN

- ✓ En caso que el condominio social no tenga administrador, el gobierno regional, la municipalidad o SERVIU podrá designar, por una sola vez, una persona que ejerza el cargo, hasta que se designe el administrador definitivo en el plazo máximo de 1 año.
- ✓ REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES: La persona que quiera ejercer el cargo de administrador en un condominio no puede haber sido condenado por un crimen o simple delito contra la persona o contra la propiedad. En el caso que de los administradores remunerados, estos deben tener licencia de enseñanza media y haber aprobado un curso de capacitación para la administración de condominios en alguna de las instituciones que señala la Ley 21.442, art. 84.
- ✓ En caso que el administrador incumpla con las obligaciones que ordena la ley o el reglamento del condominio, el comité de administración o un porcentaje* de copropietarios podrán interponer reclamaciones ante la SEREMI de Vivienda, adjuntando los antecedentes que la respalden. Esto, sin perjuicio de que la municipalidad está facultada para mediar los conflictos entre copropietarios y el administrador o el comité de administración a solicitud de cualquiera de ellos (art. 47).

BENEFICIOS DE LA ORGANIZACIÓN DE LA COPROPIEDAD



Es indispensable para una adecuada convivencia entre los vecinos.



Permite tomar decisiones en beneficio de todos ellos.



Permite resolver de mejor manera eventuales conflictos, sin tener que recurrir a los jueces de policía local, que son los competentes en la materia.



Permite postular a programas estatales destinados a mejorar su condominio.



PREGUNTAS MÁS FRECUENTES



¿Cómo podemos solucionar los problemas de convivencia?

Tener en cuenta que vivirán en un sistema donde las decisiones se toman **por mayoría** y no prevalece el bien particular, sino el **común**.

1. Identificar el problema.
2. Enfrentar el problema.
3. Empatía.
4. Aplicar y respetar el Reglamento de Copropiedad del Condominio.



¿Qué hacer con los ruidos molestos?

1. Avisar a Administrador.
Impondrá multas que estén en el Reglamento.
2. Llamar a Carabineros.
3. Juzgado de Policía Local.

PREGUNTAS MÁS FRECUENTES



¿Qué pasa cuando no se respeta el Reglamento de Copropiedad o los acuerdos de Asamblea?

MEDIACIÓN MUNICIPAL: La mediación municipal es un espacio de encuentro y diálogo para resolver conflictos. Esta instancia es moderada por un **árbitro externo** (un abogado o profesional a fin de la municipalidad). Esta persona escucha ambas posturas y entrega un punto de vista objetivo y aportes que lleven a una resolución del conflicto. De esta forma se evita llegar a la instancia judicial.

DEMANDA JUZGADO DE POLICÍA LOCAL: Si todas las instancias anteriores para resolver los conflictos no dan resultado, se puede demandar en Juzgados de Policía Local del domicilio del Condominio.

GARANTÍAS DE POSTVENTA

Artículo 18 Ley General de Urbanismo y Construcción

10 años

En caso de fallas o defectos que afecten a la **estructura soportante** del inmueble.

5 años

Cuando se trate de fallas o defectos de los **elementos constructivos**, de las **instalaciones** o de **cualquier otra falla**.

3 años

En caso de fallas o defectos que afecten a **terminaciones** o acabado de las obras.



MUCHAS GRACIAS

Esta información será enviada por correo electrónico
y WhatsApp y podrán verla en:

https://tepuedeinteresar.com/integramas_vista-san-francisco-2

Desearles que tengan una buena vida
y grata convivencia en el
Condominio Vista San Francisco II

