



Saleh cuenta que los arrendatarios subarriendan espacios en el departamento que ocupan.

BANYELIZ MUÑOZ

**H**ace pocos días, un edificio de 755 unidades de San Miguel pasó un tremendo susto por un incendio que se generó al interior de uno de sus departamentos. Por suerte, los conserjes del condominio actuaron a tiempo y lo controlaron con extintores.

Paula Saleh, administradora de esa comunidad, dice que aparentemente el problema fue causado por falta de mantenimiento del calefont, aunque todavía se investiga.

“Si bien en la ficha del departamento afectado se menciona que viven cuatro personas, no me consta. Es un edificio en que vive mucha más gente de la que corresponde”, señala.

También lleva las cuentas de otro edificio de Santiago Centro, que tiene 598 departamentos. El condominio está pensado para que vivan 1.800 personas, aunque habitan cerca de 2.700. Cuenta con departamentos tipo estudio, de uno y de dos dormitorios.

“Si bien los conserjes tienen la facultad de estar fiscalizando quién ingresa, a en comunidades tan pobladas se les dificulta la tarea. Es muy complejo fiscalizar diariamente a esa cantidad de personas”, manifiesta.

Los problemas diarios que enfrenta la comunidad son filas para usar los ascensores, cantidad de basura que sobrepasa la capacidad de manejo, plagas, guarderías irregulares, turnos para el uso de la piscina, mal uso de estacionamientos, entre otros.

“El problema que tienen muchos de estos departamentos es que a veces el contrato lo hace Juanito Pérez. Pero después Juanito le va subarrendando espacios a otros conocidos. También ocurre que los residentes del edificio van buscando subarriendos en este mismo inmueble”, cuenta.

**¿Cómo lo hacen para mantener la convivencia en orden?**

“Dentro de los mismos departamentos no tenemos injerencia, pero sí trabajamos muy de la mano con las corredoras de propiedades. Muchos de estos departamentos fueron comprados por inversionistas que tienen sus propios corredores. Los llamamos y les decimos que el departamento equis está presentando tal problema y les pedimos que terminen el contrato. Eso lo hacemos en casos muy graves: si hay peleas, violencia intrafamiliar o de cualquier tipo. Muchas corredoras tienen contratos muy estrictos”.

**Hay problemas eléctricos, sanitarios y de convivencia. La única herramienta para acotar el problema es que los contratos de arriendo establezcan límites.**

### Problema sanitario

El ministro de Vivienda, Carlos Montes, cuenta que este problema se vive en muchas comunidades.

“En Estación Central, por ejemplo, hemos visto que viven hasta diez personas por departamento.

Esto ya se convierte en un problema sanitario. Por ejemplo, se pueden tapar los sistemas de circulación de aguas servidas por el mayor uso del baño”, plantea.

**Usted cree que hay que regular más el tema.**

“Los municipios podrían actuar y establecer límites. También tendría que operar la ley general de cuestiones sanitarias.”

**¿El Ejecutivo podría impulsar una norma?**

“Claro, pero no es fácil. Hay mucha gente viviendo en estas condiciones”.

**¿No atentaría contra el derecho de propiedad?**

“Quienes están atentando contra el derecho de todos son aquellos que están pidiendo más de lo que deben, afectando también a las redes sanitarias y a todo el sistema (eléctrico, por ejemplo)”.

### Los límites

El abogado Juan Pablo Vargas, especialista en temas de copropiedad, señala que es imposible regular la cantidad de personas que viven en una unidad a través del reglamento del edificio, puesto que implicaría una afectación al derecho de propiedad.

“El derecho de copropiedad tiene injerencia en los espacios comunes y la vida en comunidad, pero no en lo que ocurre en el interior de las unidades. Si regulara cuántas personas pueden vivir en la unidad, estaría regulando a la unidad, lo que significaría una afectación a la misma. Se podrían realizar denuncias ante la Seremi de Salud por hacinamiento extremo que afecte la salud pública, aunque esto último queda un poco fuera de mi jurisdicción”, comenta.

Lo que sí puede regular el reglamento de copropiedad es aquello que se extiende hacia espacios comunes y que

surge de una gran cantidad de habitantes por unidad, como ruidos molestos, olores, comportamientos que afectan a la comunidad y otros aspectos que podrían acotarse mediante prohibiciones o multas.

Camilo Mirosevic, abogado especialista en derecho civil y administrativo, menciona que una posibilidad es que los municipios lo regulen a través de su plan regulador, que es el instrumento de organización territorial que fija densidades por áreas.

“El plan divide a la comuna en distintas áreas, dependiendo el tipo de uso y por cada área establece una densidad. Esa densidad es la carga de ocupación que tienen los predios. Por ende, se puede determinar que en una hectárea puede vivir equis cantidad de personas y se limita el número”, propone.

**¿Qué pasa con los edificios que ya están construidos y no tienen estos límites? ¿Se puede normar?**

“Pasa que es infiscalizable que se fije un número de personas máximo por unidad. Tendría que existir una autoridad que permitiera entrar a los departamentos y que tenga una habilitación legal”



RICHARD ULLCOA

Administradora cuenta los avatares de dicha comunidad, ubicada en Santiago Centro

## Edificio fue diseñado para 1.800 personas, pero viven 2.700