

¿Qué se puede hacer? Abogados explican los pasos a seguir en decisiones comunitarias

A Francisca Huerta le prohibieron instalar el aire acondicionado en su pieza

WILHELM KRAUSE

¿Le suena una historia así? En una de las tardes de verano en las que el calor no da tregua usted se decide y compra un aire acondicionado con una buena oferta, le avisa a la administración que quiere instalarlo en su pieza y parten los problemas: que da hacia la fachada y eso lo hace estéticamente imposible. Al final, se queda con unas tremendas cajas en su casa, esperando devolverlas.

Es que dentro del espectro de problemas de vivir en comunidad este puede ser uno menor, pero no deja de ser un inconveniente. Y a diferencia de otros países de Latinoamérica, donde el aire acondicionado es una cosa común, en Chile es algo que no se estila mucho.

Francisca Huerta (@franhuerta), conductora de Radio La Clave, no pensó que instalar un aire acondicionado en su pieza se convertiría en un problema. Cuando llegó a su amplio departamento en Providencia hace cuatro años, las temperaturas eran soportables, pero este verano el calor la tenía mal. "Quería instalar uno sí o sí", cuenta, pero durante la última reunión de copropietarios, la idea fue descartada: no se permitirían unidades en los dormitorios porque las cajas de ventilación quedarían visibles en la fachada.

La decisión, asegura Huerta, dejó a varios vecinos en la misma situación. "Muchos plantearon que estaban muertos de calor, que tenían que ponerlo porque también había gente con guagua". El tema simplemente quedó en espera. Sólo hubo un acuerdo de "verlo más adelante", aunque Huerta no tiene muchas esperanzas. "Uno entra en la disyuntiva de hacerlo igual o esperar un consenso que quizás nunca llegue".

Como alternativa, decidió instalar el aire que había comprado en el living, con la unidad exterior en el balcón. "Aunque goteaba un poco y me hicieron problemas porque daba hacia la entrada del edificio". A pesar de las molestias, esa fue la única opción viable. ¿Dormir fresquita? Sigue siendo un sueño: la orientación de su pieza es norponiente. Y aunque quería entrenar en su habitación, ahora le toca hacerlo en el living.

¿No pensó en pedir perdón antes que permiso?

"Soy arrendataria, no lo puedo hacer mal. Eso me podría haber costado el contrato de arriendo, llevo cuatro años acá y me gusta el departamento y la ubicación. No quería tener problemas con el dueño. Si fuera dueña del departamento ahí sí lo pondría, porque soy dueña de y nadie me puede echar".

¿Qué dicen los abogados?

La abogada Daniela Lagos, asesora de RE/MAX Chile, explica que el reglamento de copropiedad es el que tiene validez legal para establecer limitaciones, no el reglamento de convivencia. "Si en el reglamento de copropiedad no hay una prohibición expresa sobre los aires acondicionados en fachadas, la comunidad no puede impedir su instalación", detalla. Sin embargo, en caso de que exista dicha prohibición, los residentes deben acatarla o solicitar su modificación en la asamblea de copropietarios.



RICHARD SALGADO

El aparato quedó instalado en el living, con la unidad exterior en el balcón.

Lagos señala que un caso similar ocurrió con las restricciones a la tenencia de mascotas en edificios. "En su momento, muchos reglamentos de copropiedad establecían restricciones sobre la tenencia de mascotas, pero con la modificación de la ley en 2022, se prohibió que las comunidades impidieran su presencia dentro de las unidades. Lo que sí se permite es regular su uso en los espacios comunes", explica. Según la abogada, esto sentó un precedente importante en cuanto a la revisión de normativas de copropiedad, y en su opinión, algo similar podría ocurrir con los aires acondicionados si los residentes impulsan cambios en los reglamentos.

El abogado Simón Parada Manzur (@sipamanzur), enfatiza que el juzgado de policía local es el organismo competente para resolver este tipo de conflictos. "Los residentes pueden presentar una denuncia si consideran que la prohibición es arbitraria o si ven un trato desigual en la aplicación de las normas. El juzgado evaluará si la restricción tiene un sustento legal o si se está imponiendo de manera injustificada o contraria a la ley", explica.

Además, menciona que este tipo de procesos suelen resolverse en un plazo de cuatro a seis meses. "No es necesario contar con abogado para presentar una denuncia en el juzgado de policía local. Existen formatos estandarizados que los vecinos pueden completar para iniciar el trámite de manera independiente", detalla Manzur. El especialista concluye que, si bien este tipo de conflictos pueden ser desgastantes, ejercer el derecho a reclamo es clave para generar cambios. "Si suficientes personas presentan casos similares, podría abrirse un debate más amplio sobre la regulación de estas restricciones".

Para casos que han escalado, sugiere ir por un recurso de protección. "Eso sí la negativa de la administración o de la comunidad es arbitraria e ilegal, y vulnera los derechos fundamentales, como la igualdad ante la ley, el derecho de propiedad, o incluso el derecho a la salud si el calor extremo te afecta. Es un procedimiento rápido, pero necesitas un abogado. Es fundamental que la negativa sea arbitraria, sin fundamento razonable, o ilegal, contraria a la ley o al reglamento. Si por un tema médico, tienes que tener sí o sí un aire acondicionado y la administración no te deja, puedes ingresar un recurso de protección. Por eso hay que verlo caso a caso".

Se estima que podrían cambiar estas normativas con el tiempo, tal como ocurrió con la tenencia de mascotas.

Lagos también destaca que la actualización del reglamento de copropiedad es una oportunidad para revisar estas restricciones. "Las comunidades tienen hasta enero de 2026 para adecuarse a la nueva ley de copropiedad inmobiliaria. En este proceso muchos propietarios podrán plantear modificaciones, como la posibilidad de instalar aires acondicionados con ciertos criterios estéticos y técnicos", explica.