

En vigencia reglamento de ley de copropiedad inmobiliaria

Detalle. Los condominios deberán mantener un registro de copropietarios, arrendatarios y demás ocupantes.

SANTIAGO/TALCA. “La vida en comunidad no es fácil, siempre lo digo en las entregas de casas que hacemos a lo largo del país. Está el vecino que pone la música fuerte, el que no se preocupa de sus mascotas, o uno que otro administrador que incumple sus deberes. Bueno, aquí entra la ley de Copropiedad y su reglamento, que fue aprobado por la Contraloría General de la República, y que busca solucionar estos conflictos”.

Así define el ministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes, la importancia de la entrada en pleno funcionamiento de este cuerpo legal, que rige la vida del 30,6% de las familias que viven en el radio urbano, en condominios, ya sea de casas o departamentos.

Uno de los primeros efectos de la entrada en vigor del Reglamento de la Ley, es que comenzó a correr el plazo de un año, para actualizar los reglamentos de copropiedad. Para ello, la administración del condominio tiene que redactar una propuesta, entregarla a los copropietarios para su análisis, dando un plazo para el envío de



El ministro de Vivienda y Urbanismo, Carlos Montes, lanzó oficialmente la nueva ley de copropiedad, que entró en vigencia en todo el país.

consultas, observaciones o propuestas, para luego convocar a una sesión extraordinaria, de mayoría absoluta de la Asamblea de Copropietarios, para votar la propuesta, la que se aprueba, al menos, con el 50% + 1.

PASOS

Desde el Ministerio de Vivienda (Minvu) aclaran que si la sesión es presencial, debe asistir un notario y que en el caso de los condominios de viviendas sociales

podrá reemplazarlo un ministro de fe de la Municipalidad respectiva. La aprobación del reglamento también puede ser realizada a través de una consulta escrita, como una alternativa a la asamblea presencial. Posterior a eso, el acta de la sesión presencial o de la consulta escrita y el Reglamento de Copropiedad que ha sido aprobado, deben ser reducidos a escritura pública en una notaría e inscribirla en el Conservador de Bienes

Raíces competente.

En el caso de los condominios de viviendas sociales, la Municipalidad respectiva deberá prestar apoyo y asesoría para realizar este proceso. Además, tienen gratuidad en los trámites que deban realizar en las notarías, archiveros y Conservador de Bienes Raíces.

CAPACITACIÓN

El seremi del Minvu Maule, Pablo Campos, destacó que “con el apoyo de la secretaria ejecutiva de Condominios, se viene trabajando en entregar apoyos a los comités de administración y se han realizado charlas, talleres y capacitaciones, principalmente dándoles a conocer las labores y deberes de administradores y respondiendo a las dudas. Además, se les capacitó también a diferentes profesionales de Serviu y Seremi, sobre la nueva Ley, los registros de administradores y de reclamos contra estos; en general en los temas que son más recurrentes en consultas de la ciudadanía y para prepararlos en cuanto la atención de público”, sostuvo Campos.

ADMINISTRADOR

El ministro Montes señaló que, la ley también permite la remoción de los administradores que no hagan bien su trabajo. “Si esa persona no hace las cosas bien, igual que en cualquier contrato, este se puede revocar y la nueva situación que está planteando el Reglamento es que si existe una minoría que está descontenta con esa labor, hay un procedimiento de reclamación ante la Seremi, porque, efectivamente, hay administradores que no entregan oportunamente las cuentas, por ejemplo, y eso es una transgresión, porque hay un plazo límite para hacerlo. Hay administradores que contratan, por ejemplo, bienes muy caros para lo que consideran los demás y tienen derecho a conversarlo, porque esa persona es dependiente de la comunidad y la Asamblea”. De hecho, en el caso de la contabilidad del condominio, el Reglamento obliga al administrador a presentar el estado financiero a las vecinas y vecinos, desglosando al menos los siguientes conceptos:

Recaudación mensual por concepto de gastos comunes. Gastos comunes relativos a la administración, mantenimiento y uso de los servicios básicos colectivos; fondo común de emergencia; y multas, intereses y otros similares. Así como también presentar el estado de las cuentas bancarias e inversiones y cualquier otro instrumento financiero vinculado a la comunidad. La reclamación, informaron desde el Minvu, se puede presentar con la clave única. Allí se especifican las acciones u omisiones del administrador/a y se debe presentar una copia de los antecedentes que respalden la petición.

REGISTRO DE COPROPIETARIOS

La ley también impone obligaciones a las comunidades, entre ellas la incorporación del registro de copropietarios, que deberá contener el nombre de quienes viven en cada unidad, la cédula de identidad, correo electrónico, distinguiendo si son propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título.