

# DESAFÍOS PARA LA CONVIVENCIA EN EL NUEVO RÉGIMEN DE COPROPIEDADES



Doris González Lemunao. Encargada Nacional Secretaría Ejecutiva de Condominios, MINVU

**E**n un mundo en constante cambio, donde la urbanización juega un papel fundamental en el desarrollo social y económico, la copropiedad se convierte en un modelo esencial en la estructura de nuestras ciudades. Su comprensión exige un enfoque multidisciplinario que no solo aborde sus aspectos legales, como lo establece la Ley de Copropiedad Inmobiliaria N° 21.442, sino que también considere sus dimensiones sociales, económicas, culturales y físicas. Las ciudades del futuro son en copropiedad.

Para ello, es importante comenzar aclarando que las copropiedades no son simplemente estructuras físicas compuestas por bloques y unidades de vivienda. Son organismos vivos, complejos y dinámicos, que reflejan una diversidad de culturas, estilos de vida e intereses económicos, que debemos tener en cuenta para las intervenciones que realizamos desde las políticas públicas.

La copropiedad puede tomar varias formas, incluyendo condominios residenciales, comerciales, industriales, entre otros. Cada una con características y desafíos únicos que requieren un manejo especializado y consciente. En nuestro caso, como Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y particularmente desde

la Secretaría Ejecutiva de Condominios, la nueva ley de copropiedad nos mandata a trabajar en los condominios residenciales y, en específico, destinar recursos a los condominios de vivienda social.

La actualización normativa para las copropiedades se generó partir de un proyecto de Ley presentado en 2017, sustituyendo la Ley N°19.537, texto legal que regía desde 1997. La nueva legislación viene a abordar un tema tan relevante como lo es la convivencia en la copropiedad, la cual presenta un delicado equilibrio que se manifiesta en la interacción diaria entre copropietarios. La gestión de los espacios comunes, la comunicación y la resolución de conflictos son elementos clave en este complejo entramado.

Los derechos y deberes de los copropietarios, tanto en la tenencia de bienes exclusivos como comunes, deben ser entendidos y respetados para una coexistencia armoniosa. El incumplimiento de estas responsabilidades puede llevar a tensiones y conflictos innecesarios.

El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) tiene una función vital en la mejora y regeneración de los condominios, con un enfoque en la vivienda social. Los desafíos que plantea la Ley de Copropiedad exigen un enfoque multidimensional. El nuevo régimen de

copropiedad inmobiliaria implica para el MINVU asumir nuevos desafíos para que la Secretaría Ejecutiva de Condominios vele por los temas de copropiedad en la intervención e interpretaciones según el nuevo texto legal. La nueva Ley viene a actualizar la normativa aplicable a la copropiedad inmobiliaria, régimen en el que coexisten dos tipos de propiedad, la propiedad común y exclusiva.

Los programas y estrategias del MINVU deben estar alineados con las necesidades y expectativas de los copropietarios, incorporando aspectos constructivos y comunitarios, y considerando la eficacia y formalización de los condominios. Nuestra unidad a cargo de condominios nace para responder oportuna y eficientemente a las responsabilidades y funciones que nos asigna la Ley. A su vez, debe contribuir a su difusión y aplicación, a través del diálogo permanente con las instituciones públicas, gremios de administradores y comunidades de copropietarios.

Así también, adquiere el compromiso de promover y sensibilizar aspectos profundos mediante políticas públicas específicas para los condominios, a la vez que busca mejorar la calidad de vida de las familias que viven en una copropiedad. En este sentido, tenemos grandes responsabilidades que plantean innovadores desafíos para este ministerio.

La colaboración constante con las comunidades y las dirigencias sociales permite un entendimiento más

***"La planificación consciente de nuestras ciudades y la integración de más copropiedades exige una reflexión profunda y coordinada sobre el papel del Estado, las comunidades y los individuos".***

profundo de las inquietudes y necesidades reales de los condominios. En ámbitos de participación existe en funcionamiento y diseño, diversas iniciativas que forjan vínculos con la ciudadanía, organizaciones sociales y organismos públicos, con una perspectiva de colaboración y alianzas en torno a la copropiedad.

Fomentar una participación ciudadana activa y significativa es crucial para el éxito de estas políticas

y programas, cuestión que implica inclusión de todos los actores relevantes en la toma de decisiones. Es por ello que hemos generado diversas iniciativas de participación para forjar vínculos con la ciudadanía, organizaciones sociales y organismos públicos, con una perspectiva de colaboración y alianzas en torno a la copropiedad.

Como Secretaría Ejecutiva de Condominios, reconocemos las siguientes dimensiones necesarias para abordar los problemas en las copropiedades:

**Dimensión Físico-Espacial:** Esta dimensión aborda desafíos físicos y estructurales, como la accesibilidad, la fragmentación, y los espacios reducidos que pueden llevar al hacinamiento.

**Diseño y Planificación:** La proyección consciente de esta dimensión implica abordar estos desafíos, creando espacios más habitables y funcionales que promuevan una mejor calidad de vida.

**Dimensión Social:** Se centra en temas como la accesibilidad urbana, la entrega de espacios comunes sin programas adecuados y los conflictos en la convivencia.

Fortalecer las comunidades, la creación de una cultura comunitaria fuerte, basada en valores compartidos y respeto mutuo, consigue reducir los conflictos y mejorar la convivencia entre los vecinos. Los aspectos legales y administrativos, como la participación y el pago de gastos comunes, son vitales para una copropiedad saludable.

La distribución territorial de los condominios de viviendas sociales en el país sigue los esquemas de distribución general de la población, concentrándose en cuatro regiones: Región Metropolitana (56,4% de las unidades de vivienda), Valparaíso (17,9%), Biobío (7,9%) y O'Higgins (4,8%). En términos comunales, los condominios de viviendas sociales se encuentran en 130 de las 346 comunas del país (38%), identificándose una repartición muy concentrada al considerar que solo 20 comunas reúnen el 56,4% de las unidades a nivel nacional. Entre las comunas con mayor cantidad de viviendas en condominios de viviendas sociales destacan Viña del Mar (5,2%), Puente Alto (4,4%), Valparaíso (4,0%), Maipú (3,7%), Ñuñoa (3,7%), Rancagua (3,6%), San Bernardo (3,5%) y Quilicura (2,8%).

Según datos aportados en el "Levantamiento de Línea Base sobre el estado de Conservación de



los Bienes Comunes en Condominios de Viviendas Sociales elaborado entre los años 2017 y 2018, de las regiones Metropolitana, de Valparaíso y del Biobío”, los condominios de viviendas sociales se ven gravemente afectados por el deterioro de sus bienes y áreas comunes. En términos generales, las situaciones de deterioro adquieren al 83% de los mencionados condominios.

La planificación consciente de nuestras ciudades y la integración de más copropiedades exige una reflexión profunda y coordinada sobre el papel del Estado, las comunidades y los individuos. A las instituciones nos corresponde garantizar espacios de hábitat más adecuados, avanzar en ciudades más justas que generen espacios de encuentro, diálogo y participación de las personas. El Ministerio de Vivienda y Urbanismo, más que unidades habitacionales, construye barrios y comunidades.

El enfoque en el desarrollo sostenible y la inclusión social pueden garantizar una urbanización equilibrada que beneficie a todos los miembros de la sociedad. Incorporar la educación comunitaria en todos los niveles fortalecerá los vínculos sociales y promoverá una mayor responsabilidad cívica.

Una formación permanente de líderes comunitarios juega un papel clave en la promoción de una cultura comunitaria saludable y proactiva. Estos temas debieran ser parte de la malla curricular de nuestras escuelas para generar, desde la educación formal, las sensibilidades y responsabilidades que tiene compartir, convivir y habitar nuestros espacios de manera colectiva; recuperar la sociedad con sentido de lo común, de ser sociedad.

La vida en comunidad es un concepto que va más allá de la simple coexistencia. Se trata de una colaboración activa y participativa, donde cada miembro tiene un papel que desempeñar. Inspirados por las ideas de sociólogos como Weber y Durkheim, debemos trabajar hacia una democracia más fuerte y resiliente, donde prevalezcan la colaboración y la responsabilidad mutua. **R**