

A través de actualizaciones de los reglamentos de copropiedad:

Cada vez más comunidades adecuan sus normas para fijar nuevas sanciones

Ruidos molestos, mal uso de espacios comunes y descuido de mascotas están entre las situaciones que más desencuentros generan entre los vecinos.

NADIA CABELLO

Cada semana, al área legal de Comunidad Feliz —software de administración de edificios— llega un promedio de 150 consultas sobre qué hacer con incivildades que ocurren en espacios domésticos. La abogada Claudia Poblete, de dicha empresa, cuenta que la mayoría tiene que ver “con el mal uso de espacios comunes, ruidos molestos y problemas con mascotas”.

En el primer grupo se cuentan el mal uso de estacionamientos, ya sea por residentes que aparcan de manera inadecuada, no respetan los horarios de las visitas u ocupan los espacios reservados. También se suman otras malas prácticas como no cuidar el aseo o dañar pasillos, ascensores, salones de eventos, gimnasios, piscinas u otras instalaciones, o bloquear escaleras con bicicletas.

Electrodomésticos de madrugada

Pero si hay algo que colma la paciencia de los vecinos es el ruido. Y no solo se trata de que alguien esté usando un taladro un domingo por la mañana. “Nos preguntan qué puedo hacer si mi vecino a la media noche o a las tres de la mañana está aspirando, usando la lavadora o la secadora”, asegura Poblete.

Esos reclamos, dice la abogada, son más difíciles de resolver que los ruidos de fiestas “porque en este último caso puedo llamar a Seguridad Ciudadana o a Carabineros, pero no puedo hacerlo porque alguien está secando ropa de noche”.

Igualmente, para Juan Carlos Latorre, presidente del Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile (CGAI), la bulla de fiestas sigue estando entre los problemas más reclamados: “Hay zonas del país donde gente sin ningún tipo de empatía pone música a todo volumen, a toda hora”.

En redes sociales es común encontrar reclamos en este sentido, varios apuntando a inmigrantes como los responsables. Poblete y Latorre concuerdan en que es habitual recibir ese tipo de quejas, pero afirman que no se debe estigmatizar, pues “se ve de todo”.



La bulla no solo de fiestas sino también de electrodomésticos usados de madrugada o ladridos de perros están entre las materias que más se denuncian entre vecinos. Algunos de estos casos están regulados en ordenanzas municipales.

Otras conductas que típicamente generan problemas entre vecinos son dejar a mascotas sueltas en espacios comunes y no recoger sus heces, cenizas o basura que caen de un balcón a otro, desechos depositados fuera de los contenedores y hasta emisión de olores molestos.

Esto último, para Poblete, es una de las cuestiones más difíciles de enfrentar: “No se puede identificar

cuál es la unidad de donde se emiten esos olores y tampoco le puedo prohibir a alguien que fume en su casa o que cocine pescado frito”.

Un fenómeno que genera cada vez más conflictos son los arriendos temporales de departamentos, cuyos arrendatarios no necesariamente conocen o respetan las normas de convivencia.

María José vive en el barrio El

Golf y cuenta que una vecina arrienda su departamento: “Lo ocupa gente de distintas nacionalidades y se quedan desde dos semanas hasta un par de meses. Ahora hay un grupo que hace fiestas todas las semanas hasta las 4:00 am. Ya hemos intentado pedirles que bajen el volumen, pero no hacen caso y no nos dejan dormir”.

Entre administradores comen-

tan que hay comunidades “más problemáticas” y hasta evitan trabajar en ellas. No es el único costo, pues el presidente del CGAI expone que “hay incivildades que provocan gastos, como roturas de bienes comunes (...)”. Pero curiosamente, cuando uno ve que copropietarios actúan cívicamente y tienen buen comportamiento, esas propiedades ganan plusvalía porque se mantienen bien y cuidadas”.

Multas y amonestaciones

La mayoría de las incivildades se pueden regular en los reglamentos de copropiedad que deben acordar las comunidades, estable-

Los conflictos vecinales pueden llegar al juzgado de policía local o a instancias de mediación, pero la mayoría declina usar esas vías para ahorrar tiempo y recursos.

ciendo horarios para determinadas actividades o sanciones que pueden ir desde amonestaciones a multas, entre otras reglas.

En Comunidad Feliz aseguran que cada vez son más los que están usando esta vía para normar la convivencia: desde aspectos básicos, como el manejo de la basura, hasta algunos más complejos como los arriendos temporales.

Durante este año, además, varias comunidades están adecuando su norma a la nueva Ley de Copropiedad y están aprovechando la oportunidad para regular aspectos que no tenían considerados. De todas maneras, esto se puede hacer en cualquier momento, cuando la asamblea lo decida.

Para Latorre, “no por tener una nueva ley vamos a modificar las conductas”. A su juicio, el problema es más profundo: “Lo que pasa en la calle también pasa al interior de los edificios. De alguna manera se replica la informalidad, falta de empatía; individualismo y un montón de características que uno ve en la sociedad entera”.

Prueba de ello, dice, es que ha aumentado la beligerancia entre vecinos y también con administradores y conserjes, desde la forma cómo se comunican —oralmente y por Whatsapp— hasta llegar a agresiones físicas.

Minvu elaboró guía para la buena convivencia

En octubre de 2024, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) publicó la “Guía para una buena convivencia en condominios”. Aquí algunos de los consejos:

Evita hacer ruidos fuertes durante las horas de descanso, según lo indique tu reglamento de copropiedad.

Usa adecuadamente las unidades del condominio.

No realices actividades que puedan afectar la seguridad o el bienestar de otros residentes.

Toma las medidas adecuadas para evitar que la mascota cause daños a terceros (...). Procura recoger sus heces de forma adecuada.

Usa respetuoso de los estacionamientos. Respetar la

distribución asignada y las normas para el uso del estacionamiento de visitas.

Uso responsable de la piscina. No consumas alcohol en el área de la piscina ni realices actividades que puedan poner en riesgo a los demás. Respetar los horarios y normas de uso.

En quinchos y salas multiuso, asegúrate de cumplir con los horarios establecidos, respetando los aforos y moderando el ruido.

Respetar las normas de gestión de residuos. Cierra de forma adecuada bolsas de basura, colabora con la limpieza de áreas comunes.