



PARA : DIRECTOR
DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

DE : MATIAS IGNACIO MARCHANT ROJAS
ABOGADO.

Padre Hurtado, junio del año 2025.

INFORME DE GESTION

De acuerdo a la gestión encargada mediante contrato honorarios suscrito con la Municipalidad de Padre Hurtado, comunico a Ud. Informe correspondiente al mes de junio del año 2025, en relación a los siguientes cometidos:

- Prestar asesoría jurídica a vecinos y vecinas de la comuna en Ley 21.442 "Nueva Ley de copropiedad inmobiliaria.
- Realizar atención espontanea de vecinos y vecinas de la comuna sobre Ley 21.442.
- Realizar registro documentado de las atenciones realizadas.
- Realizar informe mensual de las actividades encomendadas.

COMETIDO N°1: Prestar asesoría jurídica a vecinos y vecinas de la comuna en Ley 21.442 "Nueva Ley de copropiedad inmobiliaria".

Durante el mes de junio de 2025, en cumplimiento del cometido de prestar asesoría jurídica a la comunidad, se brindó orientación a un total de **29 vecinos y vecinas de la comuna de Padre Hurtado**, quienes realizaron consultas relacionadas con la Ley N° 21.442, conocida como la **Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria**. Esta normativa, que moderniza el régimen jurídico aplicable a los condominios, ha generado múltiples interrogantes en la ciudadanía, especialmente tras la reciente publicación de su reglamento en el Diario Oficial, con fecha **9 de enero de 2025**.



El objetivo principal de la asesoría fue **entregar orientación jurídica clara, actualizada y específica** respecto a la aplicación de la Ley N° 21.442, así como **resolver dudas prácticas** derivadas de su implementación en las comunidades de copropietarios de la comuna.

La atención se realizó mediante consultas presenciales en dependencias municipales o a través de derivaciones desde otras unidades. Las preguntas y temas abordados se agruparon en cinco ejes principales, que se exponen a continuación:

1. Registro de Administradores de Condominios

Se informó a los consultantes que la nueva ley establece la **creación del Registro Nacional de Administradores**, a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el cual estará operativo mediante una plataforma digital. Los vecinos fueron asesorados respecto a los **requisitos para inscribirse como administradores**, entre los que destacan:

- Ser persona natural o jurídica.
- Contar con **licencia de enseñanza media**.
- Haber aprobado un curso de capacitación en administración de condominios, dictado por una institución reconocida por el Estado o acreditada por ChileValora.

Asimismo, se explicó el procedimiento para **verificar si un administrador se encuentra debidamente inscrito** y habilitado para ejercer, destacando la relevancia de esta fiscalización ciudadana para asegurar una gestión responsable.

2. Obligación de Pago de Gastos Comunes

Se resolvieron múltiples consultas sobre los **gastos comunes**, ahora definidos legalmente como **obligación económica**. Se enfatizó que:

- El pago debe realizarse dentro de los **10 días siguientes** al aviso de cobro.
- El **interés por mora** será determinado por el Reglamento de Copropiedad.



- La ley permite **suscribir convenios de pago** con los residentes morosos, como medida de apoyo y prevención de acciones judiciales.

Este punto fue especialmente sensible para vecinos con dificultades económicas, a quienes se les explicó cómo negociar con la administración del condominio en el marco legal.

3. **Facultades de Reclamo y Sanciones**

Otro tema recurrente fue el **Sistema de Reclamaciones y Sanciones**. Se orientó a los vecinos sobre cómo interponer una **reclamación formal ante el MINVU o la SEREMI de Vivienda** en caso de mala gestión del administrador, y las posibles **sanciones legales**, que pueden ir desde amonestaciones hasta la suspensión del ejercicio.

Se resolvieron dudas específicas sobre el procedimiento, requisitos formales, y plazos asociados a la tramitación de dichas denuncias.

4. **Participación y Nuevas Normas de Convivencia**

Se explicó a los consultantes que la ley permite una mayor participación en los **Comités de Administración**, extendiendo la posibilidad de integración no solo a propietarios, sino también a:

- Arrendatarios que representen a un copropietario.
- Cónyuges y convivientes civiles.
- Mandatarios con poder notarial.

Además, se trató el **tema de la tenencia de mascotas**, aclarando que el reglamento de copropiedad **no puede prohibir** la tenencia de animales de compañía dentro de las unidades, aunque sí puede regularla para fomentar una convivencia armónica.

También se abordó la **nueva modalidad de convocatorias a asambleas**, las cuales ahora pueden realizarse por correo electrónico, facilitando la participación remota de los copropietarios.



5. Requisitos para la Venta de Inmuebles

Finalmente, se abordó la nueva exigencia legal que obliga a los copropietarios a **acreditar el pago total de los gastos comunes** antes de vender o transferir su propiedad. Para ello, deben obtener un **certificado de deuda al día** o bien incorporar una cláusula específica en la escritura pública.

Esta medida fue valorada positivamente por los vecinos, pues evita que nuevos compradores hereden deudas previas no declaradas.

6. Conclusión

El ciclo de asesorías jurídicas realizado durante junio de 2025 permitió **difundir conocimientos fundamentales** sobre la Ley N° 21.442 y **resolver inquietudes prácticas** de los vecinos en relación con la gestión y administración de condominios. La recepción de los usuarios fue positiva, y se evidenció una creciente necesidad de acompañamiento jurídico en estos temas, especialmente ante los cambios normativos recientes.

COMETIDO N°2: Realizar atención espontánea de vecinos y vecinas de la comuna sobre Ley 21.442.

Durante el mes de junio de 2025 se llevó a cabo atención jurídica espontánea a vecinos y vecinas de la comuna de Padre Hurtado, quienes se acercaron con inquietudes relacionadas con la **Ley N° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria**.

Entre los temas más consultados durante estas sesiones, destacaron los siguientes:

- **Gastos comunes:** criterios de cobro, proporcionalidad, reajustes y medidas en casos de morosidad.
- **Administración de condominios:** requisitos para ejercer el rol de administrador(a), funciones, deberes legales y facultades.
- **Comité de administración:** integración, proceso de elección, competencias y vínculo con los copropietarios.
- **Capacitación:** orientación sobre las instancias disponibles para acceder a cursos en administración de comunidades, instituciones acreditadas y exigencias normativas.

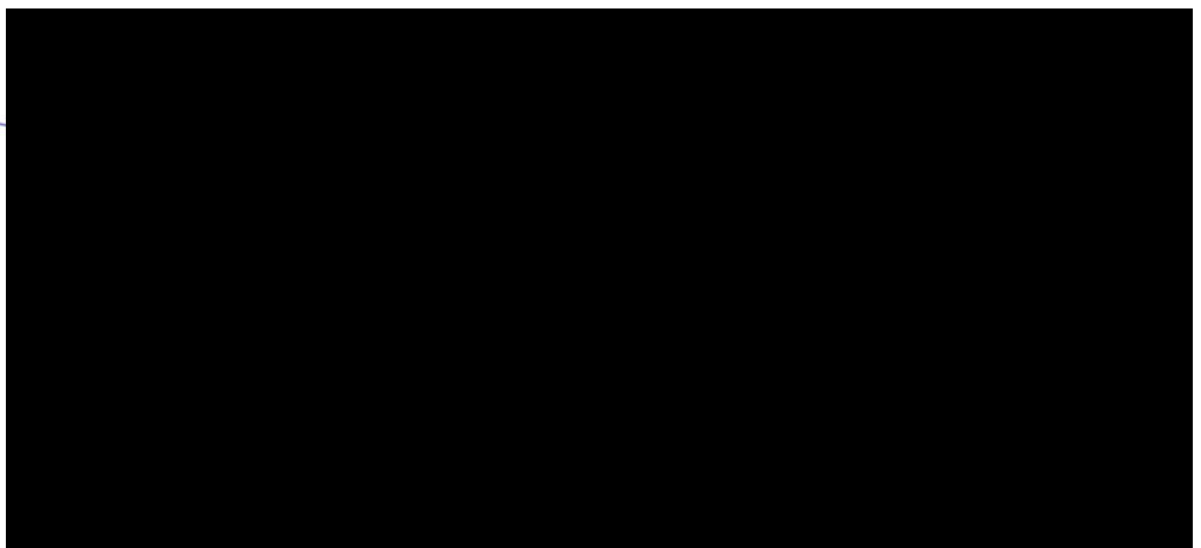


Junto con la asesoría legal, se ofreció una orientación complementaria, derivando a los usuarios a los **organismos públicos competentes y oficinas especializadas** para la gestión de trámites vinculados a la copropiedad inmobiliaria, contribuyendo así a una atención más integral y efectiva frente a sus necesidades.

Para facilitar la gestión de los usuarios, se proporcionaron datos actualizados de las principales instituciones involucradas, incluyendo:

- Clínicas Jurídicas
- Fiscalía/Ministerio Público, Defensoría Penal Pública
- Juzgado de Policía Local
- Registro Civil e identificación
- Servicio de Impuestos Internos
- Oficina de Derechos de Aseo
- Dirección de Obras Municipales
- Dirección de Desarrollo Social
- Oficina del Servicio Nacional del Consumidor
- Oficina de Mediación Familiar
- Conservador de Bienes Raíces
- Archivo Judicial
- Centro de Atención de Víctimas

Eso es todo en cuanto tengo que informar.





DIRECCIÓN DE ASESORIA JURÍDICA

ASESORÍA LEGAL A LA COMUNIDAD

MES: _____

Semana 02 de febrero. De febrero 2025

NOMBRE	MATERIA	FIRMA
1 Ojeda Cosallo	Problemas con mercado	[Redacted]
2 Menaof. Rojas	Pago atascos de peajes, com	[Redacted]
3 Valery machan leal	Pedimento por 0435 por m	[Redacted]
4 Patricia Rodriguez	reparto entre mujeres	[Redacted]
5 Pamela Rojas	entre mujeres	[Redacted]
6 Carmen Morales.	quitarlo en compra de	[Redacted]
7 Lavinia Amozaid	producto entre	[Redacted]
8 Claudia Gajardo Soto	semana 7	[Redacted]
9 Karen Dinamarca	semana de	[Redacted]
10 Maily Saez Miranda	semana de	[Redacted]
11	[Redacted]	[Redacted]
12	[Redacted]	[Redacted]



The first part of the paper is devoted to a general discussion of the problem. It is shown that the problem is well-posed in the sense of Hadamard. The second part is devoted to the construction of the solution. The third part is devoted to the numerical solution of the problem.

The first part of the paper is devoted to a general discussion of the problem. It is shown that the problem is well-posed in the sense of Hadamard. The second part is devoted to the construction of the solution. The third part is devoted to the numerical solution of the problem.



DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

ASESORÍA LEGAL A LA COMUNIDAD

SEMANO 09 de junio del 13 de junio 2025

MES: _____

NOMBRE	RUT	DIRECCIÓN	TELÉFONO	MATERIA	FIRMA
1 Cesar Aroza Arece				Seta comuna	
2 Jese Raza Aroza				Corporación	
3 Judith Semora Rojas				Atención comunitaria	
4 Carolina Enche				Tenencia de mercados	
5 Felisa Parrales				Conflictos con el municipio	
6 Nelly Cisternas				Declaración de emergencia	
7 ROSESHINA MOTEÑO				Problemas con el catastro	
8 Jona Vilas P.				Cambio de nombre de comuna	
9 Katherine López R				Cobros de agua	
10 Pablo Maza A				Estado de emergencia	
11 Piedad Bustamante A				Problemas con el catastro	
12					

10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10

10/10/10



Seminario del 16 de febrero al 19 de junio de 2015

NOMBRE	RUT	DIRECCIÓN	TELÉFONO	FIRMA
Cecilia Benavente	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Pascual Muñoz Silva				
Luis Valdes Medina				
Ana Torres				
Fabiana Navarrete				
Catalina Chacana	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Daniel Nollman				
Dania Salinas				
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]				



DIRECCIÓN JURÍDICA

Semanas del 16 de junio al 19 de junio del 2025

NOMBRE	MATERIA
Cecilia Benzaola	Tercera de Moneda.
Jesse Ampuero	Venta de inmueble en copropiedad.
Juan Volador Frezzine	Cesión de inmueble, sucesión y problemas con administración.
Jesús Faura	Problemas de depósitos.
Fabiola Tavelan	Deposito y como de estos conviene.
Cristóbal Torres Quacama	Como se trata cuando se anula un contrato.
Daniel Salinas	Compra de inmueble en copropiedad.
Dennis Salinas	Contrato de compraventa / actualización de documentos.

