PARA : DIRECTOR
DIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

DE : MATIAS IGNACIO MARCHANT ROJAS
ABOGADO.

Padre Hurtado, octubre del año 2026.

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 octubre del año 2026, 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: ORIENTACIÓN JURÍDICA COMUNITARIA SOBRE LA LEY N.° 21.442 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Durante el mes de octubre de 2026 se desarrollaron diversas acciones de orientación jurídica dirigidas a vecinos y vecinas de la comuna de Padre Hurtado, centradas principalmente en facilitar el conocimiento, comprensión y aplicación práctica de la Ley N.° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria y de su respectivo reglamento, vigente desde el 9 de enero de 2025.

Durante este período se atendió a un total de 32 personas, quienes formularon consultas relacionadas con diversas situaciones que inciden en el funcionamiento, administración y convivencia al interior de condominios y comunidades habitacionales de la comuna.

La aplicación del actual marco normativo ha generado un creciente interés por parte de la comunidad, especialmente respecto de materias relacionadas con la administración de condominios, determinación y cobro de gastos comunes, participación de los copropietarios, funcionamiento de los órganos de administración y mecanismos destinados a prevenir o resolver controversias.

En este contexto, las orientaciones estuvieron dirigidas a acercar la normativa vigente a la comunidad mediante explicaciones claras y accesibles acerca de los derechos, obligaciones, procedimientos y herramientas contempladas en la legislación sobre copropiedad inmobiliaria. El objetivo principal fue proporcionar a las personas antecedentes suficientes que les permitieran comprender adecuadamente su situación particular, evaluar las alternativas disponibles y canalizar sus requerimientos ante las instancias correspondientes.

Las atenciones se desarrollaron principalmente de manera presencial en dependencias municipales, tanto respecto de personas que concurrieron directamente a solicitar orientación como de aquellas derivadas desde otras unidades del municipio.

En cada caso se revisaron los antecedentes proporcionados por la persona consultante, entregándose información sobre las posibles vías de actuación, recomendaciones generales y, cuando correspondía, orientación respecto de los organismos o instituciones competentes ante los cuales continuar las respectivas gestiones.

Asimismo, el sábado 17 de octubre de 2026, entre las 09:00 y las 13:00 horas, se participó en una jornada de Municipio en Terreno, desarrollada en la explanada El Manzano, comuna de Padre Hurtado.

Esta instancia permitió acercar la orientación jurídica municipal a vecinos y vecinas del sector, atendiendo consultas relacionadas tanto con materias de copropiedad inmobiliaria como con otros requerimientos que necesitaban información, orientación o derivación hacia servicios especializados.

La actividad permitió, además, fortalecer la coordinación con las distintas unidades municipales presentes en terreno, contribuyendo a entregar una atención integral y facilitando el acceso a los servicios municipales de aquellas personas que, por razones territoriales, de desplazamiento o disponibilidad, presentan mayores dificultades para concurrir habitualmente a las dependencias municipales.

Entre las principales materias abordadas durante octubre de 2026, se pueden destacar las siguientes:

a. Registro Nacional de Administradores de Condominios

Se entregó información respecto de los requisitos, condiciones y procedimientos asociados a la inscripción en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, haciendo especial énfasis en la necesidad de verificar el cumplimiento de las exigencias establecidas por la normativa vigente para quienes desempeñan o pretenden desempeñar funciones de administración.

Asimismo, se aclararon consultas relativas a las obligaciones que recaen sobre los administradores y a la importancia de contar con personas debidamente habilitadas para el ejercicio de dichas funciones.

b. Gastos comunes y obligaciones económicas

Se atendieron consultas relacionadas con la determinación, distribución y cobro de los gastos comunes, así como con la aplicación de intereses, certificación de deudas, obligaciones pendientes y alternativas disponibles para regularizar situaciones de morosidad.

En este ámbito se procuró explicar de manera práctica las obligaciones económicas que recaen sobre los copropietarios y las herramientas contempladas por la normativa para su adecuada determinación y cobro.

c. Reclamos y fiscalización de administradores

Se informó a las personas consultantes acerca de los mecanismos existentes para formular reclamos frente a eventuales incumplimientos o irregularidades vinculadas con la gestión de administradores de condominios.

Asimismo, se entregaron antecedentes generales respecto de las atribuciones y competencias de los organismos responsables de la fiscalización y supervisión en esta materia, orientando a las personas acerca de las instancias a las cuales pueden recurrir cuando corresponda.

d. Participación y organización de las comunidades

Se aclararon inquietudes relacionadas con la participación de propietarios, arrendatarios y representantes al interior de las comunidades, especialmente en materias relativas a la celebración de asambleas, adopción de acuerdos, quórums, representación y funcionamiento de los comités de administración.

Las orientaciones buscaron facilitar la comprensión de los mecanismos mediante los cuales las comunidades pueden adoptar válidamente sus decisiones y ejercer los derechos de participación reconocidos por la legislación vigente.

e. Convivencia y uso de bienes comunes

Se abordaron situaciones vinculadas con la utilización, mantención y conservación de los espacios y bienes comunes, aplicación de los reglamentos de copropiedad, tenencia responsable de mascotas y utilización de medios tecnológicos para efectuar comunicaciones, citaciones, reuniones y procesos de votación al interior de las comunidades.

En estas materias se destacó la importancia del reglamento de copropiedad como instrumento destinado a regular la convivencia y establecer normas aplicables a quienes integran la comunidad.

f. Transferencia de unidades

Se proporcionó orientación respecto de las obligaciones y antecedentes que deben considerarse en operaciones de compraventa, cesión o transferencia de inmuebles sometidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, particularmente en lo relativo a gastos comunes pendientes y demás obligaciones económicas vinculadas con la respectiva unidad.

Las acciones desarrolladas durante octubre de 2026 permitieron ampliar el acceso de la comunidad a información jurídica especializada y contribuir a una mejor comprensión de las normas que regulan la administración, organización y convivencia al interior de los condominios.

Especial importancia tuvo la participación en la jornada de Municipio en Terreno realizada en la explanada El Manzano, por cuanto permitió extender territorialmente la cobertura de atención municipal y generar una instancia de contacto directo con vecinos y vecinas que pueden enfrentar mayores dificultades para concurrir regularmente a las dependencias municipales.

Considerando el interés manifestado por la comunidad y la diversidad de consultas recibidas durante el período, resulta pertinente mantener y fortalecer este tipo de acciones, complementando la atención habitual desarrollada en dependencias municipales con actividades territoriales que permitan informar, orientar y contribuir a la prevención de conflictos al interior de las distintas comunidades habitacionales de Padre Hurtado.

COMETIDO N.° 2: ATENCIÓN JURÍDICA ESPONTÁNEA A VECINOS Y VECINAS EN MATERIAS DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA

Durante octubre de 2026 se dio continuidad a la atención jurídica individual dirigida a vecinos y vecinas que concurrieron espontáneamente a dependencias municipales con el propósito de exponer situaciones particulares, resolver inquietudes o solicitar orientación respecto de la aplicación de la Ley N.° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

A diferencia de las actividades de carácter comunitario, informativo y territorial, esta modalidad de atención estuvo enfocada en el análisis particular de cada situación planteada, considerando los antecedentes proporcionados por la persona consultante y examinando las posibles alternativas de actuación dentro del marco de las competencias municipales.

Las consultas recibidas permitieron identificar diversas problemáticas que se presentan de manera recurrente en el funcionamiento cotidiano de los condominios. Frente a ellas, se entregó información práctica y comprensible destinada a que las personas pudieran reconocer las alternativas disponibles y realizar las gestiones correspondientes, ya fuera ante la administración de sus respectivas comunidades o ante otros organismos e instituciones competentes.

Las materias que concentraron una mayor cantidad de consultas durante el período fueron las siguientes:

a. Gastos comunes

Se revisaron situaciones relacionadas con obligaciones pendientes, distribución de gastos, reajustes, intereses, procedimientos de cobro, certificados de deuda y alternativas para regularizar compromisos económicos asociados a las respectivas unidades.

Las orientaciones estuvieron dirigidas a facilitar la comprensión de las obligaciones económicas existentes dentro del régimen de copropiedad y de los mecanismos contemplados por la legislación para abordar situaciones de incumplimiento o morosidad.

b. Administración de condominios

Se aclararon dudas respecto de las funciones, atribuciones y responsabilidades de quienes ejercen labores de administración, incluyendo aspectos vinculados con la rendición de cuentas, conservación y custodia de documentación, ejecución de los acuerdos adoptados por la comunidad y límites de las facultades de los administradores.

Asimismo, se proporcionaron antecedentes sobre las vías disponibles para solicitar información o efectuar reclamos frente a eventuales incumplimientos.

c. Comités de administración

Se proporcionó información relativa a la conformación de los comités de administración, elección de sus integrantes, duración de los cargos, atribuciones, responsabilidades, funcionamiento y representación de los intereses de los copropietarios.

También se resolvieron inquietudes respecto de la coordinación entre el comité de administración, el administrador y la asamblea de copropietarios.

d. Formación, certificación e inscripción de administradores

Se orientó a personas interesadas en ejercer funciones de administración de condominios respecto de los requisitos establecidos por la normativa vigente, las alternativas de capacitación y certificación disponibles y los procedimientos necesarios para efectuar la correspondiente inscripción en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

Junto con las consultas directamente relacionadas con copropiedad inmobiliaria, durante las atenciones se presentaron situaciones vinculadas con otras materias jurídicas o administrativas cuya resolución correspondía a organismos distintos del municipio.

Frente a estos casos, se proporcionó orientación destinada a facilitar la identificación y acceso a la institución competente, entre ellas:

Clínicas Jurídicas Universitarias.

Ministerio Público y Fiscalías Locales.

Defensoría Penal Pública.

Juzgados de Policía Local.

Servicio de Registro Civil e Identificación.

Servicio de Impuestos Internos.

Dirección de Obras Municipales.

Dirección de Desarrollo Comunitario.

Servicio Nacional del Consumidor.

Oficinas de Mediación Familiar.

Conservador de Bienes Raíces.

Archivo Judicial.

Centros de Atención a Víctimas.

Cuando el requerimiento planteado excedía las atribuciones propias de la orientación jurídica municipal, se explicó a la persona consultante cuál era la institución competente y las gestiones que podía efectuar para dar continuidad a su solicitud.

De esta manera, se procuró entregar información clara y precisa respecto del ámbito de actuación municipal, evitando generar expectativas respecto de actuaciones o decisiones que corresponden legalmente a otros organismos o instituciones.

Esta modalidad de atención permitió mantener un espacio cercano y accesible para abordar situaciones específicas que afectan directamente a vecinos y vecinas de la comuna. Además de aclarar aspectos de carácter normativo, las orientaciones estuvieron dirigidas a facilitar la identificación de posibles cursos de acción y contribuir a evitar que determinadas controversias se prolonguen o intensifiquen al interior de las comunidades.

En este sentido, la atención jurídica espontánea constituye un complemento relevante de las actividades de orientación comunitaria y de las jornadas territoriales, permitiendo que el municipio opere como una primera instancia de información, orientación y canalización de requerimientos.

Con ello se favorece el acceso de la comunidad a información jurídica adecuada y se promueve una convivencia basada en un mayor conocimiento de los derechos, obligaciones y mecanismos establecidos por la legislación vigente en materia de copropiedad inmobiliaria.

Matías Ignacio Marchant Rojas
Abogado