Artículo 44.- El reglamento de copropiedad en los condominios de viviendas sociales, las actas que contengan modificaciones de estos reglamentos, la nómina de los miembros del Comité de Administración y la designación del administrador, en su caso, y sus direcciones, deberán quedar bajo custodia del Presidente del Comité de Administración. El Presidente del Comité de Administración deberá protocolizar estos documentos en una Notaría, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la ocurrencia del hecho o decisión que los motiva, dejando copia de la protocolización en el archivo de documentos del condominio y en el registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, de la municipalidad respectiva. La infracción a estas obligaciones será sancionada con multa de una a tres unidades tributarias mensuales, la que se duplicará en caso de reincidencia.

Ley 20741

Art. 1 N° 16

D.O. 01.04.2014

     Artículo 44 bis.- Para los efectos de esta ley, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° de la ley N° 19.418, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias. En dicho registro deben constar el certificado del Director de Obras Municipales que declaró el condominio acogido a esta ley, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del Comité de Administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

     Tratándose de condominios formados con anterioridad a la publicación de esta ley, el registro deberá incluir los antecedentes que correspondan según el tipo de condominio.

     La municipalidad deberá entregar copia autorizada de tales documentos a cualquier copropietario, miembro del Comité de Administración o administrador del respectivo condominio, a los funcionarios del Servicio de Vivienda y Urbanización o del Gobierno Regional, a costa del requirente.

Ley 20741

Guía legal sobre:

**Condominios de viviendas sociales**

Reseña los cambios que introdujo la Ley N° 20.741 para facilitar la administración de los condominios de viviendas sociales y dar la posibilidad de postular a mejoramientos.

Última actualización : 14-04-2014

**¿Qué son los condominios de viviendas sociales?**
Son condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos habitacionales acogidos a la Ley N ° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria,  tanto los conformados por unidades habitacionales en un terreno común como los formados por lotes individuales y áreas comunes. Estos conjuntos deben estar constituidos por viviendas sociales, cuya tasación no supere las 520 UF por unidad.

**¿Quién certifica el carácter de vivienda social de un condominio?**
El carácter de vivienda social, tanto de una unidad como de un condominio debe ser certificado por la Dirección de Obras de la respectiva municipalidad.

**¿Los condominios de viviendas sociales pueden postular a programas financiados con recursos fiscales?**
Si, lo pueden hacer en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras de la misma naturaleza.

**¿Los gobiernos regionales, las municipalidades y los Servicios de Vivienda y Urbanización (SERVIU) pueden destinar recursos al mejoramiento de los condominios sociales?**
Sí, pero deben ser usados en las siguientes áreas:

1. En los bienes de dominio común, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes del condominio.
2. En gastos que demande la formalización del reglamento de copropiedad.
3. En pago de primas de seguros de incendio y  adicionales.
4. En instalaciones de las redes de servicios básicos que no sean bienes comunes.
5. En programas de mejoramiento o ampliación de las unidades del condominio o de los bienes comunes.
6. En programas de mantenimiento de los bienes comunes.
7. En apoyo de los programas de autofinanciamiento de los condominios.
8. En programas de capacitación para los miembros del comité de administración y administradores, relativos a materias propias del ejercicio de tales cargos.

**¿Se pueden hacer mejoramientos si hay propietarios que no cumplen los requisitos que exige el programa de mejoramiento?**
Si hay copropietarios que individualmente no cumplen los requisitos, como tener ficha de protección social, los mejoramientos de todas formas se podrán llevar a cabo.

**¿Qué pasa si es un condominio que no se encuentra organizado? ¿Pueden los vecinos postular a los programas de mejoramiento?**
Si se trata de condominios que no se encuentren organizados, para la postulación a dichos programas bastará la firma de los copropietarios que representen, al menos, la mitad de los derechos en el condominio.

**¿Los condominios sociales deben tener un fondo común de reserva?**
A los condominios en general, la ley les exige tener un fondo común de reserva para las reparaciones de los bienes comunes, otras necesidades e imprevistos. Pero los condominios sociales podrán optar por tener o no ese dinero.

**¿La asamblea del condominio puede resolver el uso diferenciado de bienes del condominio?**
Si, en una asamblea extraordinaria se pueden establecer derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios, así como otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común.

**¿Puede haber administración conjunta de dos condominios sociales?**
Dos o más condominios ubicados en una misma comuna podrán convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en asamblea extraordinaria citada especialmente.

**¿Qué son las subadministraciones?**
Los condominios de viviendas sociales integrados por más de un bloque independiente, podrán dividir la administración. Cada bloque podrá formar un sector y establecer subadministraciones, cualquiera que sea el número de viviendas que lo integren.

**¿Qué son los condominios de densificación predial?**
Es una nueva modalidad de condominios que reconoce que en los casos de predios que originalmente contaron con una vivienda social, podrán contemplarse, por una sola vez, hasta dos viviendas sociales adicionales y constituir un condominio bajo la denominación de condominio de densificación predial.

Estos condominios no requieren de reglamento de copropiedad, comité de administración, administrador, régimen de gastos comunes, fondo de reserva, estacionamientos, seguros ni planes de emergencia. Las normas que se les aplican son sólo las establecidas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.

**¿Puede haber fusión de viviendas en los condominios de viviendas sociales?**
Basta sólo la autorización de los propietarios de las dos viviendas sociales colindantes en edificaciones colectivas para que se autorice la fusión en una sola. Eso se puede hacer siempre y cuando la fusión se haga con recursos públicos y no se altere la fachada del edificio. Se debe cambiar el rol de la nueva propiedad en el Servicio de Impuestos Internos.

**¿Cómo operan las asambleas de copropietarios en los condominios de viviendas sociales?**
Las asambleas ordinarias y extraordinarias requieren la asistencia de los copropietarios que representen el 50 % de las viviendas. Los acuerdos se adoptan con el voto a favor de los asistentes que representen a lo menos el 50 por ciento de los derechos del condominio.

En caso de condominios de viviendas sociales con subadministraciones por bloques, las asambleas podrán desarrollarse de manera independiente en cada subadministración y resolver sobre todas aquellas materias que no tengan efectos directos sobre el resto del condominio.

**¿Las municipalidades deben tener un registro de condominios de viviendas sociales?**
Si, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal sobre juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias. En ese registro deben constar el certificado del director de obras municipales que declaró el condominio acogido a la ley de copropiedad, las resoluciones aprobatorias de cambios en las construcciones, los planos y sus modificaciones aprobadas, el reglamento de copropiedad y sus modificaciones, la constitución del comité de administración respectivo y sus modificaciones, y la identificación del administrador del condominio.

**¿Cómo se cobran los servicios básicos comunes?**
Las empresas que proporcionen servicios de energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, gas u otros servicios, a un condominio de viviendas sociales, deberán cobrar, conjuntamente con las cuentas particulares de cada vivienda, la proporción que le corresponda a dicha unidad en los gastos comunes por concepto del respectivo consumo o reparación de estas instalaciones.

**¿Cuántos estacionamientos deben tener los condominios de viviendas sociales?**
Deberán contar a lo menos, con un estacionamiento por cada dos unidades destinadas a viviendas. Pero en casos justificados, y previa consulta a la municipalidad respectiva, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo podrá rebajar la dotación mínima de estacionamientos para condominios de viviendas sociales cuando se trate de proyectos emplazados en lugares no aptos para la circulación de vehículos, o proyectos asociados a transporte público.