



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

Ministerio del
Medio
Ambiente

Gobierno de Chile

GUÍA PARA LA IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE **RUIDOS MOLESTOS** **EN CONDOMINIOS**





El ministerio de Vivienda y Urbanismo junto al ministerio del Medio Ambiente, elaboraron una guía de recomendaciones para prevenir los ruidos molestos en condominios. El objetivo, es orientar, entregar información, crear conciencia y generar instancias para la buena convivencia entre vecinos y vecinas que habitan en copropiedades.

Dentro de esta guía encontraremos varios aspectos útiles para las comunidades como: artículos de la Ley de Copropiedad asociados a los ruidos molestos; cuales son los tipos de ruidos; horarios recomendados para hacer ruido; leyes, ordenanzas y reglamentos que regulan; normativa del ministerio del Medio Ambiente y otros aspectos relevantes para poder mejorar la calidad de vida y el respeto al interior de las comunidades.

¿QUÉ DICE LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD ACERCA DE LOS RUIDOS MOLESTOS?

La nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria n°21.442, establece algunos aspectos que se relacionan con la temática de “ruidos molestos” y alguno de esos artículos son:

ARTÍCULO 2 de la Ley en las definiciones: “Asamblea de copropietarios: principal órgano decisorio y de administración de un condominio, integrado por los propietarios de las distintas unidades que lo conforman y que se encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad y aquellos relativos al resguardo y vigilancia de los derechos y deberes de todos los copropietarios, ocupantes o residentes de un condominio”. Es el órgano que puede definir reglas y uso adecuado de los espacios comunes y de convivencia.

ARTÍCULO 5 de las obligaciones de los copropietarios: Todo copropietario deberá incorporarse en el registro de copropietarios a que se refiere el artículo 9° y estará obligado a asistir a las sesiones respectivas, sea personalmente o representado, según establezca el reglamento de copropiedad. Con el objeto de facilitar la comunicación entre el comité de administración, la administración y los copropietarios, estos últimos deberán consignar sus correos electrónicos y sus respectivos domicilios en el registro de copropietarios.

ARTÍCULO 27: “Las unidades no podrán utilizarse para otros objetos que los establecidos en el Reglamento de Copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados por la Dirección de Obras Municipales. Tampoco se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos.

¿QUÉ PODRÍA CONSIDERARSE UN RUIDO MOLESTO?

Los ruidos considerados molestos, pueden ser de diverso tipo y variar según el reglamento de copropiedad de cada copropiedad. También, se considera la normativa comunal a través de su ordenanza:

- Música o televisión a volumen alto, especialmente en las horas que se consideran de descanso.
- Fiestas o reuniones sociales con niveles de ruido excesivo.
- Gritos, discusiones u otro tipo de problemas que se consideren reiterados.
- Ruidos de mascotas (ladridos o maullidos persistentes).
- Uso de herramientas: taladros, martillos u otro elemento de trabajo fuera de los horarios establecidos.
- Movimientos de muebles, sillas o saltos de forma constante y en horarios no permitidos.
- Alarmas que suenan de manera prolongada: autos estacionados y alarmas de los hogares.



RECOMENDACIONES:



1. ESTABLECER HORARIOS DIFERENCIADOS:

En cada reglamento de copropiedad las comunidades deben establecer horas de mayor restricción, generalmente son las que se consideran de descanso. Incluso, los domingos algunas comunidades suelen restringir distintas actividades. Varios condominios suelen utilizar un horario en la semana que, considera desde las 09:00 a las 22:00 horas como horarios libres de restricción. Y también, fijan una prohibición durante la noche para todo tipo de actividades que puedan incomodar a los vecinos y vecinas. Los días, viernes, sábados y previas de festivos; se suele flexibilizar la regla para distintas celebraciones con una extensión horaria fuera de lo habitual. En el caso de las festividades como navidad, año nuevo y fiestas patrias, los horarios suelen tener, aún, mayor flexibilidad.



2. REVISAR BIEN LOS REGLAMENTOS, LEYES Y ORDENANZA MUNICIPAL:

Una de las principales herramientas que tienen disponibles las comunidades es la nueva “Ley de Copropiedad Inmobiliaria”. La ley establece reglas nuevas para las comunidades. Todo esto, está al alcance de la mano de los copropietarios a través de su reglamento, el que deben exigir y revisar para ver las distintas restricciones que existen dentro de su condominio. Además, siempre podrán buscar el apartado de “ruidos molestos” que cada municipio sube a sus plataformas digitales. De esta manera, pueden ver los horarios en los que existen también, prohibición de emitir ruidos molestos y que implican multas por parte de los equipos de seguridad municipal o carabineros.



3. INFORMAR CORRECTAMENTE A LA COMUNIDAD:

Buenos canales de comunicación son un instrumento vital para que todos los vecinos y vecinas puedan conocer la reglas. Además, se pueden comunicar a través de los distintos canales las multas asociadas para los infractores. También, los copropietarios podrán hacer denuncias formales cuando se vean sometidos a situaciones que están fuera del marco normativo establecido por cada comunidad. Es muy importante que todos y todas tengan claras las reglas.

4. MULTAS ASOCIADAS:



Una de las maneras de normar las actitudes que vulneran la tranquilidad de cada comunidad, son las multas. Este instrumento, generalmente, se aprueba en la asamblea cuando los integrantes, en su mayoría, aceptan el contenido del reglamento de copropiedad. Las multas suelen ser de advertencia en primera instancia, luego, se transforman en cobros monetarios. Si la actitud es repetitiva, las sumas de dinero se incrementan y es normal que los cobros sean en Unidades Tributarias Mensuales (UTM). En algunos casos, las comunidades suman otro tipo de sanciones como: la prohibición de utilizar algunos espacios comunes por un tiempo determinado.

5. INFORMAR DE LA SITUACIÓN:



Cada vez que ocurra una situación que sea calificada como “ruido molesto”, es muy importante tomar contacto inmediato con la conserjería o administración, para que se haga la denuncia que corresponda. Luego, serán las autoridades internas (administrador junto al comité), quienes tomarán la decisión de multar o sancionar al infractor.



6. ESPACIOS PARA DEJAR CONSTANCIA:

Si la situación se vuelve repetitiva, es muy importante dejar constancia de los hechos. Para esto, se utiliza el “libro de novedades” donde toda la comunidad puede escribir. Esta es una herramienta que se debe tener por obligación en cada conserjería. La otra opción es la denuncia formal por el correo oficial del comité y administrador. No son válidos los canales informativos como, por ejemplo, los grupos de Whatsapp. Si la situación sobrepasa las capacidades internas de control, será el momento de interponer la denuncia en el juzgado de policía local más cercano con la mayor cantidad de antecedentes posibles.



7. PREOCUPARSE DE LAS MASCOTAS:

Uno de los nudos detectados frecuentemente en los condominios son las mascotas que, cuando sus amos no se preocupan de los espacios o de dejarlos sin compañía, suelen provocar situaciones de ruidos reiterados. Para esto, se recomienda, mantener una tenencia responsable. La soledad, el calor o malas condiciones de habitabilidad de una mascota podrían alterar el comportamiento la mascota. Todo esto, repercute en ladridos o maullidos permanentes que afectan la tranquilidad de otros.

8. UTILIZACIÓN DE APLICACIONES RECONOCIDAS PARA MEDIR EL RUIDO:



Hay casos en que se realizan actividades dentro del horario, pero estas, sobrepasan los límites máximos permisibles de presión sonora, es decir: los niveles de ruido permitido. Una buena manera de obtener una información objetiva, podría ser medir los decibeles con aplicaciones que están disponibles en Android o App Store de iPhone.

BUENAS PRÁCTICAS:

SOBRE EL USO DE EQUIPOS DE MÚSICA, PARLANTES, TELEVISIONES O ARTÍCULOS ELECTRÓNICOS SIMILARES:

- Antes de subir el volumen de sus equipos, piense si es necesario o si puede ser molesto para su vecino cercano.
- Coloque los parlantes apartados de los muros que dividen su vivienda de otra.
- Si usted toca algún instrumento musical, se recomienda considerar los horarios establecidos en su reglamento de copropiedad.
- No usar parlantes en piscinas o áreas comunes como plazas, áreas verdes o lugares abiertos del condominio. En estos lugares se recomienda el uso de audífonos.
- Usar parlantes en quinchos, salones multiuso o similares a un volumen moderado.
- Se recomienda el uso de parlantes, televisiones o similares con puertas y ventanas cerradas.



SOBRE EL USO DE ELECTRODOMÉSTICOS O HERRAMIENTAS:

- Si tienes batidoras, lavadoras, aspiradoras u otro electrodoméstico que emita mucho ruido, úselos en horarios recomendados para la emisión de ruido establecidos en su reglamento de copropiedad.
- En el caso de herramientas como taladros, cierras o martillos, úselos en horarios en los que no perturbe la tranquilidad de sus vecinos.
- Le recomendamos que siempre cuando vaya a hacer alguna reparación que implique un ruido molesto, pueda avisarles a sus vecinos más cercanos. Sobre todo, cuando se trate de arreglos, remodelaciones y reparaciones de larga duración. Esto permitirá programar mejor las actividades de todos.
- Si va a realizar una reparación, haga ese trabajo lo más rápido posible.

SOBRE LAS FIESTAS, REUNIONES Y CELEBRACIONES:

- Mantenga la música a un volumen moderado, también sus conversaciones, evitando gritos o ruidos que alteren la buena convivencia.
- Al terminar la fiesta, celebración o reunión, no salir emitiendo ruidos molestos para evitar alterar la tranquilidad de su comunidad.
- Se recomienda que pueda avisar a sus vecinos cuando quiera realizar una celebración que pueda generar ruidos molestos. Y si es posible, invítelos.



SOBRE VEHÍCULOS Y/O MOTOCICLETAS:

- No tocar la bocina en el estacionamiento o en el portón de entrada, a menos de que sea una emergencia. Se recomienda prohibir su uso e incorporarlo en el reglamento de cada copropiedad.
- Si es posible, se recomienda colocar una señalética “No tocar bocina”, que puede colocarse en el portón de ingreso y/o estacionamiento.
- No acelere de forma brusca al interior de los estacionamientos.
- No haga ingreso al condominio escuchando la música a un volumen alto.
- No es necesario mantener el motor encendido de manera innecesaria o acelerar en exceso para sentir sus revoluciones.
- El estacionamiento y los vehículos no son espacios para realizar fiestas, no use su vehículo para convertirlo en una discoteque, esto podría causar molestia en el lugar donde vive.

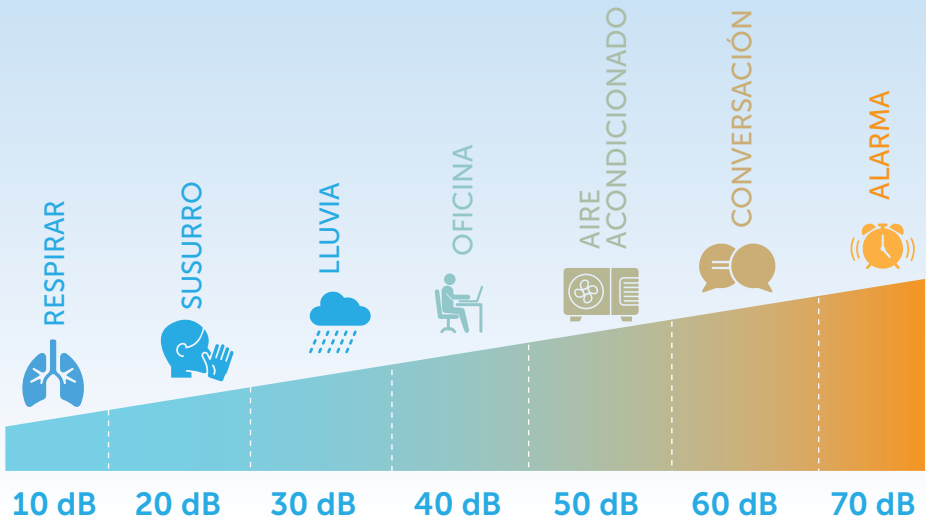


OTROS ASPECTOS IMPORTANTES:

- Evite gritar en los espacios comunes, sobre todo, en lugares que suele rebotar el sonido o pasillos de edificios.
- El comité y la administración deberán controlar el ruido de los dispositivos de uso común y que puedan generar ruidos molestos como, por ejemplo: los generadores eléctricos, regadores automáticos u otros dispositivos que puedan generar molestia en las comunidades.

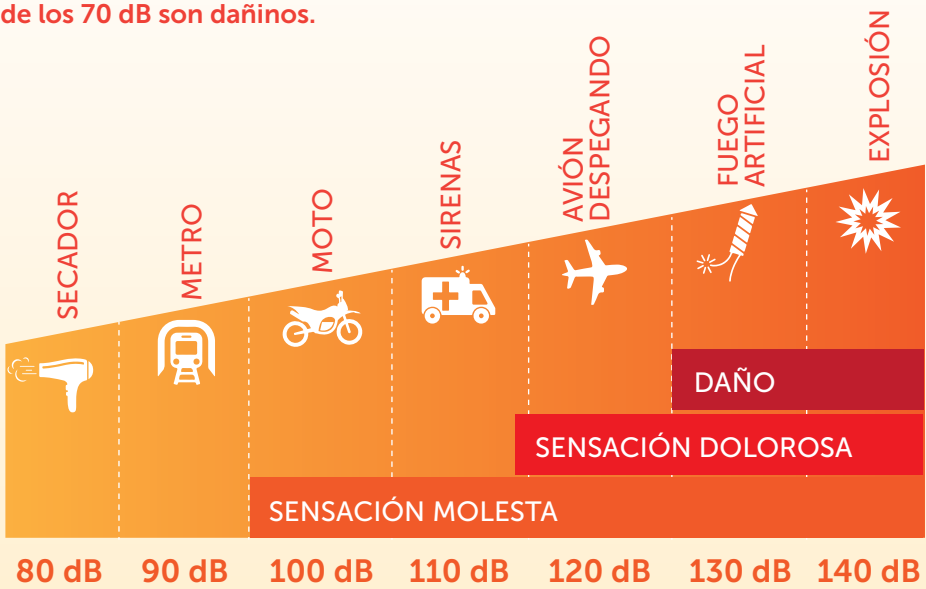
NIVELES DE RUIDO

Sonidos por debajo de los 70 dB son seguros.



NIVELES DE RUIDO

Sonidos por encima de los 70 dB son dañinos.





Secretaría
Ejecutiva de
Condominios

Febrero de 2026