



Ley N° 21.442, que aprueba

Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria



Antecedentes Normativos

Normas chilenas sobre copropiedad inmobiliaria

1937 – 1997:

~~Ley N°6.071~~, publicada el 16 de agosto de 1937,
Dispone que los diversos pisos de un edificio y los
departamentos en que se divida cada piso podrán
pertenecer a distintos propietarios.
(*“Ley de venta por piso”, “Ley de propiedad horizontal”*)

1997 - 2022:

~~Ley N°19.537~~, publicada el 16 de diciembre de 1997,
Sobre Copropiedad Inmobiliaria

2022:

Ley N°21.442, publicada el 13 de abril de 2022.
Aprueba Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

- Ley N°21.508, publicada el 10 de noviembre de 2022.
Interpreta y modifica la Nueva Ley de Copropiedad
Inmobiliaria N°21.442
- Boletín N°15552-14, ingresado 9 de diciembre de 2022.
Modifica diversos cuerpos normativos para adecuarlos al
plan de emergencia habitacional y facilitar la ejecución de
obras urbanas

Responsabilidades atribuidas por ley

Circulares

Impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de la ley y su reglamento, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional

Registros

Mantener actualizados el Registro Nacional de Administradores de Condominios y el Registro de Condominios Habitacionales



Planes, programas y proyectos

Proponer e implementar la política habitacional y los programas presupuestarios relacionados con la mantención y mejoramiento de condominios de viviendas sociales o condominios de viviendas de interés público que evidencien grave deterioro

Supervisión y asesoría

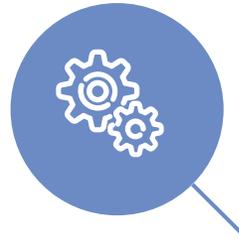
Ejercer labores de supervisión, coordinación y asesoría a otras divisiones o unidades ministeriales en la aplicación del régimen de copropiedad inmobiliaria.



Responsabilidades asignadas por las autoridades ministeriales

Organizaciones de copropietarios

Desarrollar procesos de Difusión, Capacitación y Participación en torno a la Ley de Copropiedad y desplegar estrategias de apoyo a organizaciones comunales, provinciales y regionales de copropietarios



Secretaría
Ejecutiva de
Condominios

Coordinación

Generar los mecanismos para procesar las consultas y reclamaciones ciudadanas en torno a la Ley de Copropiedad y sus reglamentos, desarrollando estrategias de coordinación con Municipalidades, Juzgados de Policía local y Secretarías Regionales Ministeriales.



SECRETARÍA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS

LEY 21.442 | Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria



Propiciar la participación

SEGURIDAD
CUIDADOS
CO-RESPONSABILIDAD

Fortalecer el trabajo con las comunidades, potenciando a los comités de administración y las organizaciones de condominios a nivel barrial, comunal, provincial y regional.

Avances Secretaría Ejecutiva de Condominios 2022-2023

- Dictación del Reglamento de la Ley N°21.442
- Dictación del Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios
- Publicación del Reglamento Tipo de Copropiedad
- Publicación de cuatro circulares de interpretación normativa
- Acreditación Perfil Administración de Condominios en ChileValora
- Capacitación a equipos MINVU / SEREMI / SERVIU
- Capacitación a equipos municipales y organizaciones de copropietarios de viviendas sociales
- Atención de consultas ciudadanas, solicitudes de pronunciamiento y audiencias
- Desarrollo de los sistemas informáticos
 1. Registro Nacional de Administradores
 2. Registro de Condominios Habitacionales
 3. Sistema de Reclamación y Sanción



REGISTRO NACIONAL DE ADMINISTRADORES DE CONDOMINIOS Y SISTEMA DE RECLAMACIONES Y SANCIONES

Ley N°21.442
Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria





Plataforma Ley de Copropiedad

**Registro Nacional de
Administradores de
Condominios**

**Sistema de Reclamaciones
y Sanciones**

**Registro de
Condominios
Habitacionales**



Registro Nacional de Administradores de Condominios

- El Registro Nacional es de carácter **único, público, obligatorio y gratuito**, y excluye la existencia de registros similares en cualquier otra institución pública o privada
- Para su administración, la Secretaría Ejecutiva de Condominios actuará a través de las SEREMI.
- La inscripción en el Registro Nacional tendrá validez en todo el país.
- La inscripción es a través de la plataforma digital. Sin embargo, las SEREMI **podrán** apoyar la inscripción de aquellas personas que requieran realizar la inscripción como **administradores a título gratuito**.



Contenido de la plataforma pública

Identificación de la persona natural o jurídica (nombre, Rut)

Estado de la inscripción en el Registro (vigente, no vigente, suspendido, expulsado)

Mes, año y tipo de inscripción
(gratuito, oneroso, p.natural, p.jurídica)

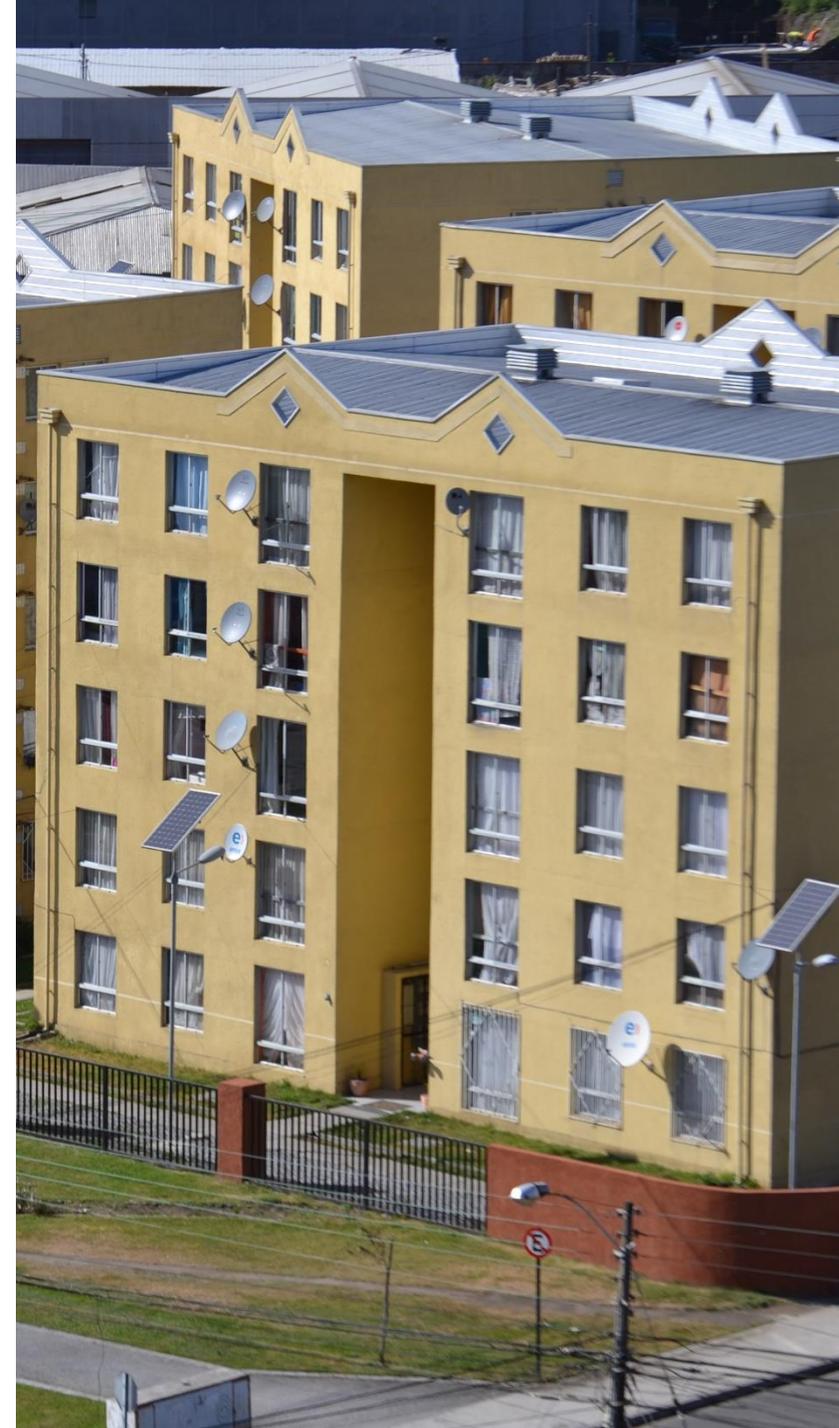
Información de contacto (teléfono y/o c.electrónico)

Registro de sanciones, firmes y ejecutoriadas

Cursos y/o certificaciones declaradas

En el caso de las P.Jurídicas

- Identificación del representante legal
- Nómina de los administradores que prestan servicios



Requisitos – Persona Natural

TÍTULO GRATUITO

REQUISITO	DOCUMENTO A PRESENTAR	Origen de la información
Tener mayoría de edad	INGRESO CON CLAVE ÚNICA	Registro Civil
Ser chileno o extranjero residente	Certificado de residencia y domicilio para extranjero	Interesado
No tener condenas de Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Pena	“Certificado de Antecedentes Penales para fines especiales”, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, con una antigüedad máxima de 15 días previos a la solicitud de inscripción en el Registro	Interesado

Requisitos – Persona Natural

TÍTULO ONEROSO (PAGADO)

REQUISITO	DOCUMENTO A PRESENTAR	Origen de la información
Tener mayoría de edad	INGRESO CON CLAVE ÚNICA	Registro Civil
Ser chileno o extranjero residente	Certificado de residencia y domicilio para extranjero	Interesado
No tener condenas de Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Pena	“Certificado de Antecedentes Penales para fines especiales”, emitido por el Servicio de Registro Civil e Identificación, con una antigüedad máxima de 15 días previos a la solicitud de inscripción en el Registro	Interesado
Haber aprobado la educación media, lo que se acreditará mediante el	Certificado de “Licencia de Educación Media”, otorgado por el Ministerio de Educación o su respectiva homologación (cursado en el extranjero)	Mineduc *Interesado
Curso de capacitación o Certificación de competencias	Certificado de aprobación del curso (Universidad o Instituto acreditado, OTEC) Certificado ChileValora	Interesado

Requisitos – Persona Jurídica

TÍTULO GRATUITO Y ONEROSO

REQUISITO	DOCUMENTO A PRESENTAR	Origen de la información
Contar con PJ vigente al momento de la solicitud Objeto social incluya, entre otros, la prestación de servicios de administración de edificios y/o condominios o similares	copia de inscripción con vigencia, de la constitución de la sociedad con anotaciones marginales y certificado de vigencia de poderes, si procede.	Interesado
Nómina de las PN que ejercerán las labores de administradores, las que individualmente deberán estar inscritas en el Registro Nacional	Formulario digital para la inscripción	Plataforma
Identificación del “habilitante” (representante legal, socio, accionistas o autoridades superiores)	Documentación solicitada para PN	

Curso de capacitación en materias de administración de condominios

- Impartido por una institución de educación superior del Estado o reconocida por éste, o bien, un organismo técnico de capacitación acreditado por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo
- Los solicitantes podrán acreditar su capacitación en los contenidos señalados, alternativamente, a través de diversos cursos
- Todos los cursos de capacitación ofrecidos por organismos técnicos de capacitación deberán cumplir además con los contenidos y horas mínimas definidos en el “Programa de capacitación para administración de condominios”, o el que lo reemplace, autorizado por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo,

Contenidos y competencias

1. Plan de emergencia, contratación de seguros y demás preceptos sobre seguridad del condominio y funcionamiento, cuidado, mantención y reparación de sus instalaciones.
2. Normativa laboral y previsional aplicable al personal del condominio.
3. Rendición de cuentas y cobro de gastos comunes y demás obligaciones económicas.
4. Enfoques de derechos humanos aplicados a las relaciones comunitarias y fórmulas de resolución de conflictos.
5. Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y sus reglamentos.

Sistema de Reclamaciones y Sanciones

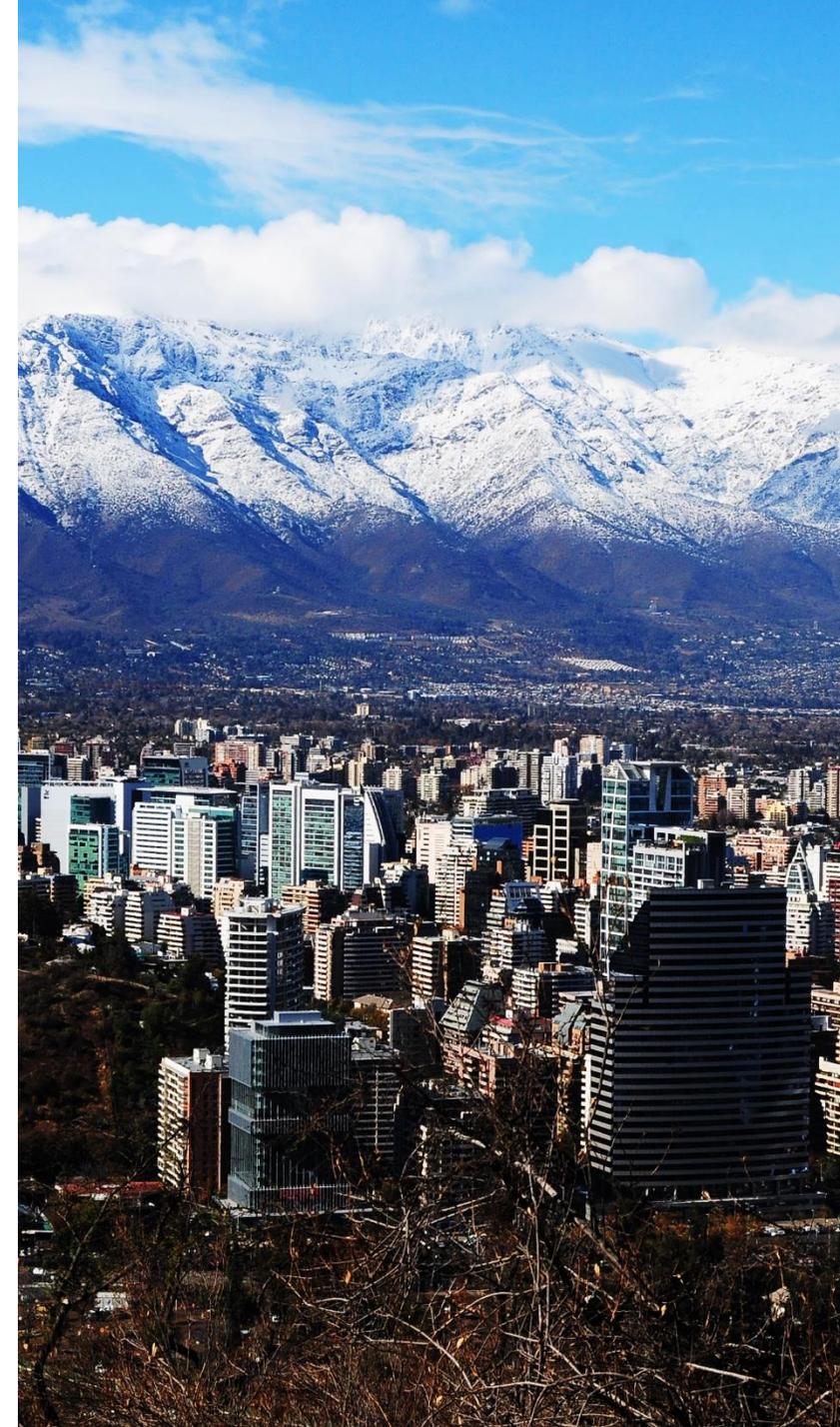
¿Qué asuntos son materia de reclamación?

La ley establece la vigilancia sobre 3 aspectos:

1. Funciones de los administradores (Artículo 20)
2. Cumplimiento del reglamento del Registro de Administradores
3. Cumplimiento de la Ley en general.

¿Quién o quiénes pueden ingresar la reclamación?

- El comité de administración o el porcentaje mínimo de copropietarios o arrendatarios **que fije el reglamento de la ley**, podrán interponer una reclamación ante la SEREMI correspondiente. En el escrito que se presente deberá especificarse las acciones u omisiones en que se funda la reclamación y acompañar copia de los antecedentes que la respaldan.



Sistema de Reclamaciones y Sanciones

¿Cuáles son las sanciones que considera la Ley?

- Las infracciones y sanciones se clasifican en 4 categorías:
 - Gravísimas
 - Graves
 - Menos graves
 - Leves
- Para determinar la sanción, el/la SEREMI deberá considerar los **EFFECTOS** producidos por la infracción:
 - Poner en riesgo la vida o la seguridad de los ocupantes del condominio
 - Afectar los derechos de los copropietarios
 - Incumplir obligaciones que deriven en la necesidad de efectuar gastos extraordinarios
 - El perjuicio económico provocado a la comunidad.
- Las reclamaciones prescribirán en un plazo de 2 años contado desde el hecho que amerita la reclamación.



¿Cómo funciona el sistema de reclamaciones y sanciones?



1. Comité de administración o grupo de copropietarios interponen reclamación



2. SEREMI tiene 3 alternativas:
a. Ordenar el inicio del proceso
b. Desestimarla por improcedente
c. Solicitar mayores antecedentes



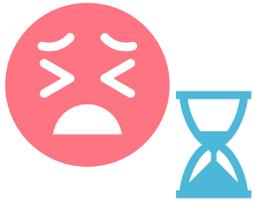
3. El proceso sancionatorio se inicia mediante una resolución de la SEREMI, que será notificada al infractor mediante correo electrónico o por carta certificada. La resolución deberá contener:

- Descripción de los hechos que se estiman constitutivos de infracción
- La norma eventualmente infringida
- La sanción que deriva de la infracción



Los reclamantes no podrán acudir con la misma reclamación al Juzgado de Policía Local o al Municipio en forma paralela.

¿Cómo funciona el sistema de reclamaciones y sanciones?



4. El presunto infractor tendrá un plazo de 10 días hábiles para presentar sus descargos, contados desde la fecha de notificación.

5. Una vez recibido los descargos o transcurrido el plazo para ello, la SEREMI deberá:

- a. Examinar el mérito de los antecedentes
- b. Si es necesario, ordenar las diligencias destinadas a determinar si hubo incumplimiento o no, y el efecto de dichos incumplimientos

6. La resolución que resuelva la reclamación deberá dictarse dentro del plazo de 30 días hábiles, contados desde la fecha de la última diligencia ordenada.

¿Cómo funciona el sistema de reclamaciones y sanciones?



7. Una vez recibida la sentencia, se podrá ingresar un recurso de reposición dentro del plazo de 5 días hábiles ante la SEREMI y al mismo tiempo interponer un recurso jerárquico ante la Subsecretaría de Vivienda.



8. Rechazado total o parcialmente el recurso de reposición, la SEREMI deberá remitir la carpeta a la Subsecretaría, si es que se interpuso un recurso jerárquico.



9. Cuando no se deduzca reposición, se podrá interponer recurso jerárquico ante el/la Subsecretario de Vivienda dentro del plazo de 5 días hábiles contados desde la notificación.



El/la SEREMI podrá actuar de oficio si existe sentencia firme y ejecutoriada que haya determinado la responsabilidad civil o penal de un administrador, relacionadas con el no cumplimiento a las obligaciones contempladas en la ley

Consultas, avisos y comentarios:

Minvu.gob.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/



¿Que necesitas?...

Consultas más populares

Construir

Pavimento

Pequeñas Localidades

Comprar

PPPF

Programa para **Arriendo de Vivienda** para Adultos Mayores

Postulaciones **aquí**



Territorio Ciudadano
Centro de Formación, Diálogo y Participación



Programa para **Arriendo de Vivienda**

Llamado Regular 2022

RESULTADO DISPONIBLE



MINVU destaca



Plan

Emergencia Habitacional



Nueva Ley

Copropiedad



Sello

Mujer



Áreas Verdes

Inteligentes