



Lo que debe saber sobre...

Los órganos e instrumentos de la administración



Nueva Ley de
Copropiedad
Inmobiliaria

Ley n° 21.442

Febrero 2023

Los condominios se administran a través de 3 órganos:

1.

Asamblea de Copropietarios

Es el principal órgano de la administración donde los copropietarios toman decisiones y se organizan con respecto al uso, administración y mantención de los bienes comunes de la copropiedad.

2.

Comité de Administración

Es el órgano de la administración encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios, así como de impartir instrucciones al administrador, establecer reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los bienes comunes, e imponer multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad.

3.

Administrador

Es la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio.



1. Asamblea de copropietarios

TIPO DE ASAMBLEA	QUÓRUM MÍNIMO PARA SESIONAR	QUÓRUM PARA TOMAR ACUERDOS
Ordinaria	33% de los derechos	Mayoría absoluta (50% + 1) de los que asisten
Extraordinaria de mayoría absoluta	Mayoría absoluta (50% + 1) de los derechos	Mayoría absoluta (50% + 1) de los derechos
Extraordinaria de mayoría reforzada	66% de los derechos	66% de los derechos



El artículo 15 de la Ley N° 21.442 contiene un cuadro con el listado de temas que deben ser resueltos a través de asambleas, detallando el tipo de sesión que corresponde para cada uno de ellos.

Las asambleas pueden realizarse en forma presencial, a través de medios telemáticos (videoconferencias), o a través de una fórmula mixta.

Los acuerdos que requieran ser tratados en asambleas también podrán realizarse a través de Consultas Escritas.



2. Comité de Administración

Debe estar compuesto por un número impar de mínimo 3 y máximo 5 personas; salvo en los casos en que existan subadministraciones, donde el comité estará compuesto por, al menos, 1 representante de cada sector.

Este comité durará en sus funciones el período que fije la asamblea, el cual no puede exceder los 3 años. Puede ser reelegido.

Será presidido por quien designe la asamblea o el propio comité.

Podrán ser designados miembros del Comité:

- Las personas naturales que sean propietarias, o sus cónyuges o convivientes civiles.
- Los y las representantes de las personas naturales que sean propietarias. Para ello deberán contar con un poder amplio y suficiente, otorgado a través de un instrumento público notarial.
- Un representante de las personas jurídicas que sean propietarias.

Si no existe acuerdo o interesados, el primer administrador o el presidente saliente, puede designar a los miembros del Comité por sorteo. Quienes ya hayan cumplido esta función, podrán eximirse.

La asamblea de copropietarios podrá acordar un descuento en el pago de gastos comunes para quienes ejerzan el rol de miembros del comité, a través de una sesión extraordinaria de mayoría reforzada. Dicho acuerdo deberá quedar plasmado en el reglamento de copropiedad.



Administrador o administradora

Todo condominio debe ser administrado por una persona, natural o jurídica, la que debe ser designada por la asamblea de copropietarios a través de una sesión ordinaria. Esta persona se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento.

- ✓ Cumplirá las labores de administración del condominio según lo que indican la Ley, el Reglamento de Copropiedad y las instrucciones acordadas en la asamblea o por el Comité de Administración.
- ✓ Cumplirá su labor de manera remunerada o gratuita.
- ✓ En caso de ausencia, cumplirá sus funciones el o la presidenta del Comité de Administración.
- ✓ No podrá integrar el Comité de Administración ni podrá representar a ningún copropietario en las asambleas
- ✓ Deberá mantener su inscripción actualizada en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, para lo cual deberá cumplir con todos los requisitos que exige el Reglamento de este Registro.
- ✓ Deberá rendir cuenta documentada y detallada de su gestión:
 - Una vez al mes al Comité de Administración
 - En cada asamblea ordinaria (o, al menos, una vez en el año).
 - Al término de sus funciones como administrador

Instrumentos de la Administración

Libro de actas

El presidente del Comité de Administración, o quien la asamblea designe, deberá registrar un acta por escrito de cada sesión y de las consultas efectuadas. En ellas se deberá dejar constancia de los acuerdos adoptados, especificando el quórum de constitución de la sesión y de adopción de los acuerdos.



Las actas deberán constar en un libro de actas foliado, ya sea en formato papel o digital. Las actas deben ser firmadas en forma presencial o electrónica por todos los miembros del comité de administración, o por los copropietarios que la asamblea designe.

Libro de novedades

El presidente del Comité de Administración deberá mantener a disposición de la comunidad un Libro de Novedades; el administrador y el comité lo usará para dejar constancia acerca de información relevante. Los copropietarios y residentes podrán registrar reclamos y solicitudes fundadas, las cuales deberán ser respondidas por la administración dentro de un plazo máximo de 20 días corridos.





Registro de copropietarios, arrendatarios y otros ocupantes

Sistema de registro en el cual deben incorporarse los datos de las y los copropietarios, relativos a su ubicación (dirección, teléfono, correo electrónico, etc.), y a las características de los residentes de la vivienda (cantidad, si presentan alguna discapacidad, si son hispanohablantes, etc.).

Reglamento de copropiedad

Instrumento esencial y propio de cada condominio, que debe fijar las normas bajo las cuales funcionará, y las sanciones asociadas a su incumplimiento. Estas serán obligatorias para todos los habitantes de la copropiedad, ya sean propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título.

Normas que facilitan el uso y administración del condominio

El Comité de Administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes, sean éstos permanentes o transitorios, y que no sean contrarias a la Ley ni al Reglamento de Copropiedad.





Secretaría Ejecutiva de Condominios

Consultas y más información en:

secretariacondominios@minvu.cl
www.minvu.gob.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/