Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

Conoce más sobre:

Sistema de Reclamaciones y Sanciones

en la administración de condominios

Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria

Ley N° 21442

¿Qué es el Sistema de Reclamaciones y Sanciones?

Es una herramienta que dispone la **Ley 21.442** o **Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria** para regular la actividad que desarrollan las y los **administradores de condominios.**

Estará a cargo de las Secretarías Regionales Ministeriales (Seremi) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Permite que las comunidades presenten sus reclamaciones en contra de aquel administrador/a que no cumpla las funciones encomendadas por la Ley 21.442.

Si se comprueba la infracción, el o la administradora podría ser sancionado/a.

Las sanciones aplicadas serán publicadas en el **Registro Nacional de Administradores de Condominios.**

¿Qué tipo de faltas pueden reclamarse?

Podrán presentarse reclamaciones relacionadas con el incumplimiento del administrador/a en:

1. Sus funciones establecidas en la Ley de Copropiedad.
2. El reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.
3. Aquellas funciones o tareas indicadas en el reglamento de copropiedad, por el comité de administración y/o por la asamblea de copropietarios.
4. La Ley de Copropiedad en general.

¿Las reclamaciones prescriben?

Las reclamaciones prescribirán en un plazo de dos años contados desde la acción u omisión reclamada.

¿Qué sanciones pueden recibir las y los administradores?

En caso de incumplimiento de las normas que regulan la administración de condominios, la ley establece sanciones según su gravedad:

INFRACCIONES	SANCIONES
Leves	Amonestación por escrito.
Menos graves	Amonestación por escrito y/o multa a beneficio fiscal de 1 a 4 UTM.
Graves	Suspensión por uno a tres años del Registro Nacional de Administradores de Condominios y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 UTM.
Gravísimas	Eliminación del Registro Nacional de Administradores de Condominios y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 UTM.

Para determinar la sanción, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (Seremi Minvu) considerará los efectos producidos por la infracción:

- Poner en riesgo la vida o la seguridad de las personas ocupantes del condominio.
- Afectar los derechos de las personas copropietarias.
- Incumplir obligaciones que deriven en la necesidad de efectuar gastos extraordinarios.
- El perjuicio económico provocado a la comunidad.

¿Cómo funciona el sistema de reclamaciones y sanciones?

ETAPA 1.

1. Pueden ingresar un reclamo:
   a) El comité de administración
   b) Copropietarios o arrendatarios, según porcentaje mínimo que defina el reglamento de la Ley 21.442.
2. Debe especificarse las acciones u omisiones del administrador/a y presentar copia de los antecedentes de respaldo.

ETAPA 2.

La Seremi Minvu de la región donde se ubica el condominio, tras evaluar la materia y los antecedentes de la reclamación, procederá a:

a. Ordenar el inicio de un procedimiento sancionatorio
b. Desestimarlo por improcedente
c. Solicitar más antecedentes

ETAPA 3.

Para iniciar el proceso, la Seremi Minvu emite una **resolución** que será notificada mediante correo electrónico o por carta certificada al administrador/a.

ETAPA 4.

Desde la notificación, el administrador/a tendrá un plazo de **diez días hábiles** para presentar sus descargos y entregar sus antecedentes.

ETAPA 5.

La Seremi Minvu **examinará y evaluará** los antecedentes presentados tanto por la comunidad como por el administrador/a. Podría ordenar diligencias para una mejor evaluación.

ETAPA 6.

Para terminar el proceso, la Seremi Minvu emitirá la **resolución final.** En ella puede:

a) confirmar la existencia de una infracción e indicar la sanción

b) desestimar los cargos contra el administrador/a.

Tras la resolución, se podrán interponer los recursos administrativos para solicitar su revisión.

Las personas reclamantes que usen este sistema no podrán acudir con la misma reclamación al Juzgado de Policía Local o al municipio.

¿Dónde se ingresa la reclamación?

Nueva Plataforma Digital "Ley de Copropiedad Inmobiliaria": El Ministerio de Vivienda y Urbanismo dispondrá en su sitio web institucional **www.minvu.cl** una plataforma virtual donde las comunidades podrán ingresar sus reclamaciones.

¿Quién puede ingresarla?

La reclamación podrá ser ingresada por el Comité de Administración del condominio.

Para ello, el Comité deberá escoger un representante, quien entrará a la plataforma con su ClaveÚnica.

Cuando se publique el reglamento de la Ley en el Diario Oficial, se implementará una segunda alternativa para el ingreso de la reclamación a través de un grupo de copropietarios y/o arrendatarios.

¿Cómo se ingresa una reclamación?

1. Entre a la plataforma en línea que disponga el Minvu usando su ClaveÚnica.

2. Una vez en la plataforma, busque e identifique el condominio y adjunte el reglamento de copropiedad y el certificado de acogimiento a régimen*.

3. Busque al administrador/a. Cuando lo encuentre,** adjunte el documento que respalde su vínculo con el condominio (acta que lo designa o contrato de servicio).

4. Luego, adjunte el acta de elección del comité de administración y acta de reunión del comité donde se acordó ingresar el reclamo y su representante.

5. Finalmente, ingrese una reseña especificando la **infracción** cometida por el administrador/a, los hechos y toda la **documentación** que respalde el reclamo.

*Se solicita en la Dirección de Obras Municipales de la comuna.

**Si no lo encuentra, puede que aún no esté inscrito en el Registro Nacional de Administradores. En ese caso, proporcione todos sus antecedentes: nombre completo, RUT, dirección para notificación.

Soy administrador: ¿cómo me informo que tengo un reclamo?

1. Cuando la Seremi Minvu inicie un proceso sancionatorio, emitirá una **resolución** que será notificada a través del **correo electrónico** declarado en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

2. El correo incluirá un enlace para ingresar a la plataforma, donde podrá presentar sus descargos. Recuerde que el plazo para responder y enviar su documentación es de 10 días hábiles.

3. Podrá realizar el **seguimiento** del proceso en la plataforma digital "Ley de Copropiedad Inmobiliaria".

4. Al final, se le notificará a su correo la **resolución** del proceso sancionatorio.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

Secretaría Ejecutiva de Condominios

Descarga nuestros folletos educativos en:

Consultas y más información

www.minvu.gob.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/
www.minvu.gob.cl/atencion-ciudadana/

Enero de 2024