



Conoce más sobre:

# Sistema de Reclamaciones y Sanciones en la administración de condominios



**Nueva Ley** de  
**Copropiedad**  
**Inmobiliaria**

Ley N° 21.442

# ¿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. Desestimarlos 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.

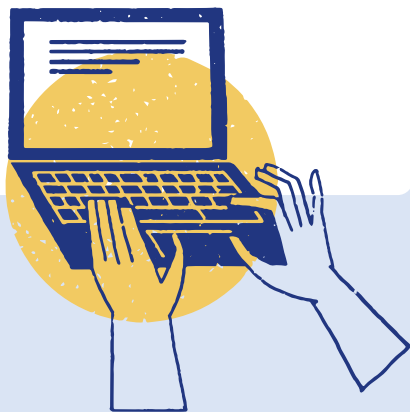
Tras la resolución, se podrán interponer los recursos administrativos para solicitar su revisión.



**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](http://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.



Secretaría  
Ejecutiva de  
**CONDOMINIOS**

Descarga nuestros  
folletos educativos en:



**Consultas y más información**

[www.minvu.gob.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/](http://www.minvu.gob.cl/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria/)  
[www.minvu.gob.cl/atencion-ciudadana/](http://www.minvu.gob.cl/atencion-ciudadana/)

Abril de 2024