

1. ¿puedo solicitar fiscalización a la administración de mi condominio?

Le informamos que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y la Secretaría Ejecutiva de Condominios no cuenta con facultades para fiscalizar, supervisar ni garantizar los procesos que se desarrollan en el contexto de la administración de condominios. Al respecto, el artículo 97 de la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria solo dispone la facultad para instruir el sentido y alcance de la aplicación de las normas establecidas en dicho cuerpo legal.

2. ¿cómo resolver los conflictos sobre régimen de administración de copropiedad?

Para resolver los conflictos que surjan en el contexto de la aplicación de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria, la Ley N°21.442 ha dispuesto los siguientes mecanismos:

a. Juzgado de Policía Local. Le corresponderá resolver judicialmente las contiendas que surjan entre los copropietarios, entre estos y los órganos de la administración (asamblea de copropietarios, comité de administración, administrador), o entre los órganos de la administración (art.44)

b. Juez árbitro. Uno de los mecanismos extrajudiciales para resolver conflictos que surjan entre los copropietarios, o entre éstos y los órganos de la administración es la designación de un juez árbitro, por acuerdo de las partes en conflicto o por el juez de letras competente (art.46).

c. Mediación extrajudicial. Las Municipalidades podrán prestar servicios de mediación extrajudicial a los condominios en general (art.47). Para los condominios de viviendas de interés público en particular (incluidos los condominios de viviendas sociales), la Municipalidad está obligada a prestar dicho servicio (art.76).

3. ¿Cómo actualizar el reglamento de copropiedad de mi condominio?

El artículo 100 de la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria (Ley N°21.442) mandata a las comunidades de copropietarios a ajustar sus reglamentos de copropiedad a las nuevas disposiciones.

El proceso de actualización del reglamento de copropiedad debiera contemplar, al menos, los siguientes pasos:

- a) La administración del condominio debe redactar la propuesta de reglamento.
- b) El presidente del Comité de Administración, o el administrador, convoca a Asamblea Extraordinaria de Mayoría Absoluta.
- c) A esta asamblea debe asistir un notario. En el caso de los condominios sociales podrá reemplazarlo un ministro de fe de la municipalidad respectiva.

- d) La asamblea debe constituirse con una asistencia de copropietarios (o sus representantes) que representen, al menos, el 50% + 1 de los derechos del condominio.
- e) La propuesta de Reglamento de Copropiedad debe ser aprobada por los copropietarios (o sus representantes) que representen el 50% + 1 de los derechos del condominio.
- f) Si no se logran los quórums exigidos por la Ley a través de la asamblea presencial, se podría aprobar la propuesta de reglamento a través de una consulta escrita.
- g) El reglamento aprobado debe ser reducido a escritura pública en una notaría.
- h) La reducción a escritura pública del Reglamento de Copropiedad debe ser inscrita en el Conservador de Bienes Raíces.
- i) En el caso de los condominios sociales, el municipio respectivo deberá prestar apoyo y asesoría para realizar este proceso.

4. ¿Cómo saber si vivo en un condominio y, por tanto, estoy obligado a tener un administrador?

Todo condominio acogido al Régimen de Copropiedad Inmobiliaria está obligado a tener un administrador/a. Para saber si un condominio se encuentra acogido a dicho régimen deberá acudir a la Dirección de Obras Municipales (DOM), encargada de emitir los certificados que acogen los condominios al Régimen de Copropiedad.

5. ¿Desde cuándo estará operativa la plataforma para que se inscriban quienes deseen ejercer como administradores de condominios?

Desde el 26 de marzo de 2024, con la publicación del Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios, queda disponible para iniciar procesos de inscripción la plataforma, a la cual se puede acceder a través del sitio web: www.condominios.minvu.cl.

6. Quiero inscribirme como administrador/a de un condominio, ¿cuáles son los requisitos?

Existen dos clasificaciones según la Ley N°21.442:

A título gratuito (administradores voluntarios):

- Tener mayoría de edad
- Ser chileno o extranjero con residencia vigente en el país
- No tener condenas de los Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Pena (delitos contra la propiedad y las personas)
- A título oneroso (administradores remunerados):
 - Tener mayoría de edad
 - Ser chileno o extranjero con residencia vigente en el país
 - No tener condenas de los Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Pena (delitos contra la propiedad y las personas)
 - Haber aprobado la educación media o el documento que lo homologa
 - Curso de capacitación o Certificación de competencias

7. ¿Cuáles son los conocimientos mínimos que debiera tener un administrador/a?

- Plan de emergencia de la comunidad, contratación de seguros y otros aspectos de seguridad, junto con el funcionamiento, cuidado, mantención y reparación de las instalaciones del condominio.
- Normativa laboral y previsional aplicable al personal del condominio.
- Rendición de cuentas, cobro de gastos comunes y demás obligaciones económicas. Enfoque de derechos humanos aplicados a las relaciones comunitarias y fórmulas de resolución de conflictos.
- Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y sus reglamentos.

8. ¿Cómo se acreditan estos conocimientos?

- **OPCIÓN 1: Curso de capacitación en instituciones reconocidas y acreditadas**
 - En este caso, las y los administradores deberán aprobar un curso de capacitación en materias de administración de condominios.
 - El curso debe ser impartido por una institución de educación superior reconocida por el Estado, o por un organismo técnico de capacitación (OTEC) acreditado por SENCE.
 - Las instituciones deberán emitir un certificado que acredite que la persona aprobó el curso.
 - Las personas pueden acreditar sus conocimientos a través de varios cursos, presentando más de un certificado.
- **OPCIÓN 2: Certificación de competencias en ChileValora**
 - Para que una persona pueda acceder a la certificación, en primer lugar, debe verificar que el perfil ocupacional de su interés esté acreditado, para lo cual debe consultar el Catálogo de Competencias Laborales de ChileValora en:
 - <https://certificacion.chilevalora.cl/ChileValora-publica/perfilesList.html?limpiarFiltros>
 - Luego deberá buscar un Centro de Evaluación y Certificación acreditado por ChileValora para desarrollar dichos procesos. Estas entidades forman parte de un Registro Público de Centros Acreditados, disponibles en:
 - <https://certificacion.chilevalora.cl/ChileValora-publica/centrosList.html?limpiarFiltros> ✓ Las personas que no están trabajando al momento de la certificación también pueden ser evaluadas por ChileValora, considerando sus conocimientos, habilidades y destrezas en ambientes simulados y presentando evidencias.

9. ¿Cómo sé si mi administrador está inscrito en el registro nacional?

Quienes estén interesados en conocer si la persona que administra su condominio se encuentra inscrita en el Registro Nacional de Administradores, debe ingresar a la página web condominios.minvu.cl y dirigirse a la sección “Registro público de administradores de condominios”. Es importante recordar que el registro es único, público y gratuito. Asimismo, cabe considerar que cada administrador/a tendrá 18 meses para inscribirse desde esta fecha.

10. ¿Qué puedo hacer si mi administrador no está inscrito?

Primero debes considerar que, a partir de la publicación del Reglamento del Registro de Administradores, tienen un plazo de 18 meses para inscribirse. Si pasado ese periodo no está inscrito en el Registro Nacional, el comité de administrador o el porcentaje de copropietarios o arrendatarios que defina el reglamento de la ley, pueden ingresar una reclamación por incumplimiento de la obligación legal de inscribirse.

11. ¿Qué es el Sistema de Reclamaciones y Sanciones?

Es una herramienta que dispone la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria para regular la actividad que desarrollan los administradores de condominios. A través de este sistema, que estará a cargo de las SEREMIs del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, las comunidades de condominios podrán denunciar a un administrador/a que no cumple las funciones encomendadas por la Ley, el cual podría ser sancionado si se comprueba la infracción denunciada. Las sanciones aplicadas serán publicadas en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

12. ¿Desde cuándo se hará efectivo el Sistema de reclamaciones?

Con la publicación del Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios, queda disponible el Sistema de Reclamación y Sanciones establecido en la Nueva Ley de Copropiedad. Para iniciar procesos de reclamación, puedes acceder a través del sitio web: www.condominios.minvu.cl

13. ¿Cómo se ingresa una reclamación en contra de un administrador/a?

La reclamación solo podrá ser ingresada por el comité de administración o por un porcentaje de copropietarios y/o arrendatarios que quedará definido en el reglamento de la Ley. Esto deberán realizarlo con clave única a través de la plataforma de la Ley de Copropiedad.

14. ¿Cuáles son las materias que puedo reclamar en el Sistema?

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

- a. Cumplimiento de las funciones del administrador establecidas por la Ley N°21.442.
- b. Cumplimiento del reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.
- c. Cumplimiento de las funciones del administrador establecidas en el reglamento de copropiedad, por el comité de administración o por la asamblea de copropietarios.
- d. Cumplimiento de la Ley de Copropiedad en general

Las reclamaciones prescribirán en un plazo de 2 años contados desde el hecho que amerita la reclamación.

15. ¿Cuáles son las sanciones para un administrador que no cumple con la ley?

INFRACCIONES	SANCIONES
Gravísimas	Eliminación del Registro Nacional de Administradores de Condominios y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 UTM
Graves	Suspensión por 1 a 3 años del Registro Nacional de Administradores de Condominios y/o multa a beneficio fiscal de 5 a 10 UTM
Menos graves	Amonestación por escrito y/o multa a beneficio fiscal de 1 a 4 UTM
Leves	Amonestación por escrito

16. Tengo una sociedad de administradores, ¿debo inscribirlos a todos?

Las empresas que prestan servicios de administradores deben inscribirse en el Registro Nacional de Administradores como persona jurídica, declarando a todos aquellos administradores personas naturales que prestan servicio para esa empresa. Asimismo, cada administrador persona natural, deberá previamente inscribirse por su propia cuenta en el Registro de Administradores.

17. ¿Cómo se regula la tenencia responsable de mascotas en un condominio de departamentos?

El artículo 8 de la Ley N°21.442 señala “El reglamento de copropiedad no podrá prohibir la tenencia de mascotas y animales de compañía por parte de copropietarios, arrendatarios u ocupantes del condominio, dentro de las respectivas unidades. No obstante, podrá establecer limitaciones y restricciones respecto al uso de los bienes comunes por parte de dichos animales, con el objeto de no perturbar la tranquilidad ni comprometer la

seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio, especialmente tratándose de especímenes caninos calificados como potencialmente peligrosos, respecto de los cuales son plenamente aplicables las medidas especiales de seguridad y protección y las condiciones especiales de tenencia contenidas en el artículo 6° de la ley N° 21.020.”.