

Organización y Administración de un Condominio



El objetivo principal de entregarte esta información es para que la Comunidad conozca sus derechos y obligaciones en lo que respecta a la Organización y Administración de un Condominio.

Artículo 12, Ley 21.442

Para efectos de la administración del condominio se considerarán los siguientes órganos:

- **Asamblea de copropietarios**
- **Comité de Administración**
- **Administrador**

Asamblea de Copropietarios

Principal órgano decisorio y de administración de un condominio, integrado por los propietarios de las distintas unidades que lo conforman y que se encuentra facultado para adoptar acuerdos vinculantes respecto al uso, administración y mantenimiento de los bienes comunes de la copropiedad

La asamblea de copropietarios y los demás órganos de administración del condominio deberán resguardar que las decisiones que adopten y las funciones que ejerzan no perturben ni restrinjan arbitrariamente el legítimo ejercicio de derechos por parte de los copropietarios

Todo copropietario estará obligado a asistir a las sesiones respectivas, sea personalmente o representado.

Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar representante o, habiéndolo designado, éste no asistiere, para este efecto se entenderá que aceptar, por el solo ministerio de la ley, que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien hubiere entregado la tenencia de su unidad, salvo que el propietario comunique al comité de administración y al administrador, en la forma que establezca el reglamento de la ley, que no otorga dicha facultad.

Sin perjuicio de lo anterior, para las materias de la asamblea señaladas en el artículo 15, que requieran quórum de mayoría reforzada, el arrendatario u ocupante necesitará la autorización expresa del propietario de la unidad para su representación, de acuerdo a la forma en que determine el respectivo reglamento del condominio.

Primera Asamblea

El administrador debe convocar la primera asamblea, una vez enajenado el 66% de las unidades que forman parte de un nuevo condominio.

En esa misma asamblea, los copropietarios deberán adoptar acuerdos sobre:

- a) La mantención, modificación o sustitución del reglamento a que se refiere este artículo.
- b) La ratificación del plan de emergencia a que alude el artículo 40.
- c) La ratificación en el cargo o reemplazo del administrador.

Tipos de Asamblea

1. Asamblea Ordinaria

Las sesiones ordinarias se celebrarán, a lo menos, una vez por año, oportunidad en la que la administración deberá dar cuenta documentada de su gestión, entregará el balance de ingresos y egresos y pondrá a disposición de los copropietarios los verificadores de cada gasto efectuado. Además, deberá hacer entrega de una copia informada por el banco de todas las cuentas bancarias, cartolas de estas cuentas y respaldo de pago de las certificaciones y seguros contratados.

2. Asamblea Extraordinaria

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del comité de administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el 10% de los derechos en el condominio, y en ellas solo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

Tipos de Quorum:

Asamblea Ordinaria

Quórum mínimo para la constitución de la sesión: Quienes concurren, debiendo representar, al menos, el 33% de los derechos en el condominio. (56 departamentos)

- Quórum mínimo para la adopción de acuerdos: Mayoría absoluta de los asistentes.

Asamblea Extraordinaria

- Quórum mínimo para la constitución de la sesión: Las personas que representen la mayoría absoluta de los derechos del condominio.
- Quórum mínimo para la adopción de acuerdos: Mayoría absoluta de derechos.

¿Qué pasa si no se reúne el quórum para adoptar acuerdos?

El administrador o cualquier copropietario podrá ocurrir al juez conforme a lo previsto en el artículo 44. Si no se reunieren los quórum para sesionar o para adoptar acuerdos.

Acuerdos de Asamblea

Los acuerdos adoptados con las mayorías exigidas en esta ley o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios, sea que hayan asistido o no a la sesión respectiva y aun cuando no hayan concurrido con su voto favorable a su adopción. La asamblea representa legalmente a todos los copropietarios y está facultada para dar cumplimiento a dichos acuerdos a través del comité de administración o de los copropietarios designados por la propia asamblea para estos efectos.

Comité de Administración

Órgano encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios y que se encuentra mandatado por ésta para tomar conocimiento sobre información relevante relacionada con el funcionamiento y administración del condominio, adoptar decisiones en la materia, impartir instrucciones al administrador, establecer reglas mínimas respecto al uso habitual o periódico de los bienes comunes e imponer las multas que estuvieren contempladas en el reglamento de copropiedad a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento.

- La asamblea de copropietarios, en su primera sesión, deberá designar un comité de administración
- A falta de acuerdo para la designación de los miembros del comité o no existiendo interesados en ser parte de dicho órgano, el primer administrador o el presidente saliente deberá designarlos por sorteo.

Conformación

¿Quiénes pueden Participar?

- a) Las personas naturales que sean propietarias en el condominio o sus cónyuges o convivientes civiles, o cualquier otro mandatario o representante de un copropietario con poder suficiente, que conste en instrumento público otorgado ante notario.
- b) Los representantes de las personas jurídicas que sean propietarias en el condominio.
- Solo los copropietarios hábiles podrán optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten. Cada copropietario tendrá solo un voto

Administración

Administrador

- La persona natural o jurídica designada por los copropietarios para cumplir y ejecutar las labores de administración del condominio, conforme a esta ley y su reglamento, al reglamento de copropiedad y a las instrucciones que le imparta la asamblea de copropietarios o el comité de administración. El administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos por esta ley para el desempeño de dicha labor.
- El administrador no podrá integrar el comité de administración y se mantendrá en sus funciones mientras cuente con la confianza de la asamblea, pudiendo ser removido en cualquier momento por acuerdo de la misma.

Funciones Principales del Administrador

- Cuidar los bienes de dominio común.
- Efectuar los actos necesarios para realizar las mantenciones, inspecciones y certificaciones de las instalaciones y elementos que lo requieran, entre otras, las de gas y los ascensores.
- Ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente que sean realizados sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación.
- Recaudar los montos correspondientes a las obligaciones económicas, emitir certificados en lo relativo al estado de deudas de las unidades, llevar la contabilidad del condominio conforme a las normas que establezca el reglamento de la ley e informar al comité de administración las gestiones realizadas para el cobro de dichas obligaciones respecto de los propietarios, arrendatarios u ocupantes morosos.
- Citar a las sesiones de la asamblea de copropietarios y agregar, a la carpeta de documentos del condominio, copia del libro de actas y de los acuerdos adoptados en dichas sesiones.
- Contratar y poner término a los contratos de trabajadores de la copropiedad, previo acuerdo del comité de administración, salvo que dicha facultad le haya sido delegada por la asamblea de copropietarios.

- Contratar los seguros a que se refiere el artículo 43 de la presente ley, previo acuerdo del comité de administración y de la asamblea de copropietarios, si correspondiere.
- Las que se establezcan en el reglamento de copropiedad.

Quien pueden Ser Administrador

- Los administradores deben acreditarse con su licencia de enseñanza media y un curso de capacitación, impartido por una institución de educación superior del estado o reconocida por este, organismo técnico de capacitación acreditado por el Servicio Nacional de Capacitación y Empleo o un centro acreditado por la comisión del sistema nacional de certificación de competencias laborales, Chile Valora

El Administrador debe estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores

Créase el Registro Nacional de Administradores de Condominios, en adelante Registro Nacional, de carácter público, obligatorio y gratuito, que estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en el cual deberán inscribirse todas las personas naturales o jurídicas que ejerzan la actividad de administradores de condominios.

