

Qué puedes exigirle a tu administrador

Tus derechos como copropietario según la Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, explicados sin jerga legal.

La Ley 21.442 en una frase

Es la ley que regula cómo funcionan los edificios y condominios en Chile. Fue promulgada en 2022 y reemplazó la normativa de 1997. Define qué debe hacer tu administrador, qué derechos tienes como copropietario y cómo se manejan los gastos comunes, las asambleas y las mantenciones.

Lo que tu administrador DEBE hacer por ley

Estas no son sugerencias. Son obligaciones legales establecidas en el Artículo 20:

Cuidar los bienes comunes

Mantener en buen estado las redes de servicios básicos, los sistemas de emergencia y extinción de incendios, y verificar que la infraestructura de telecomunicaciones no sea intervenida por terceros.

Realizar mantenciones, inspecciones y certificaciones

Ascensores, gas y todas las instalaciones que lo requieran deben tener mantención periódica y certificaciones vigentes. No es opcional.

Rendir cuentas documentadas

El Art. 21 obliga al administrador a rendir cuenta documentada y detallada de su gestión. No basta con un resumen verbal en asamblea — debe haber documentación completa que respalde cada gasto.

Preparar presupuesto anual

El Art. 22 exige un presupuesto estimativo de gastos comunes, sometido a aprobación de la asamblea. Si tu administrador no lo presenta, está incumpliendo la ley.

Mantener cuenta bancaria exclusiva de la comunidad

El Art. 33 establece que los fondos de la comunidad deben estar en una cuenta separada. Tu administrador no puede mezclarlos con fondos propios bajo ninguna circunstancia.

Administrar el fondo de reserva

El Art. 39 obliga a todo condominio a tener un fondo común de reserva para emergencias y gastos extraordinarios. Tu administrador debe informarte periódicamente cuánto hay y en qué se utiliza.

¿Puedes cambiar de administrador?

Sí. Se necesita una asamblea extraordinaria con el quórum que establece el reglamento de copropiedad. El administrador no puede negarse ni poner trabas. La transición debe incluir entrega completa de documentación, fondos, claves y accesos.

¿Qué haces si no cumple?

El Art. 96 establece un procedimiento de reclamación formal ante la municipalidad correspondiente. Si hay irregularidades con los fondos, también existen acciones legales civiles y penales. Documentar el incumplimiento es clave.

El reglamento de copropiedad

Todo condominio debe tener uno y debe estar actualizado según las exigencias de la Ley 21.442. Si el tuyo es anterior a 2022, con alta probabilidad necesita actualización. Es responsabilidad del administrador facilitar este proceso.

Registro Nacional de Administradores

La ley creó un registro obligatorio donde todo administrador remunerado debe inscribirse, acreditando capacitación formal. Puedes verificar si tu administrador está inscrito en

condominios.minvu.cl

Conocer tus derechos es el primer paso. Exigir que se cumplan es el segundo.

Si después de leer esta guía sientes que tu administración no está cumpliendo con lo que la ley exige, es momento de actuar. En Administraciones Roselló trabajamos con cada uno de estos artículos como estándar mínimo, no como aspiración. Escríbenos a admrosello@gmail.com

administracionesrosello.cl · admrosello@gmail.com