

Comité de administración: **Cuánto tiempo deben estar en el cargo, renunciaciones y otros temas**

 www.comunidadfeliz.cl



Comité de administración: Cuánto tiempo deben estar en el cargo, renuncias y otros temas

Introducción

El comité de administración constituye uno de los órganos centrales en la estructura de gobierno de los edificios y condominios, conforme a lo dispuesto en la **Ley N.º 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria**. Su función principal es **representar a la comunidad de copropietarios** y **colaborar en la supervisión de la administración**, asegurando que las decisiones adoptadas en asambleas se ejecuten de manera eficiente y dentro del marco legal.

Entre los aspectos más relevantes de su regulación, se encuentra la **duración del cargo de los integrantes del comité de administración**, tema que reviste especial importancia tanto para la continuidad de la gestión como para la legitimidad de las decisiones que se adopten durante su mandato. La **normativa vigente establece un período definido para el ejercicio de estas funciones**, lo que busca garantizar un equilibrio entre la estabilidad administrativa y la renovación democrática de sus miembros.

Este ebook tiene por objeto analizar el marco jurídico que regula la existencia y funcionamiento del comité de administración, haciendo especial énfasis en la extensión de su mandato, las implicancias de su renovación o cese, y la forma en que estos plazos impactan en la correcta gobernanza de las comunidades sujetas al régimen de copropiedad inmobiliaria.

¿Qué es el Comité de Administración?

Es el órgano encargado de velar por el resguardo y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la asamblea de copropietarios y que se encuentra mandatado por esta 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, entre otras funciones que le encomienda esta ley al referido comité o a su presidente.

¿Cómo se eligen los miembros del Comité de Administración?

- Se cita a la asamblea ordinaria
- Se debe cumplir con el quórum de un mínimo de 33% de los derechos del condominio para dar inicio al proceso de elección.
- Se requiere quórum con mayoría absoluta de los asistentes para tomar el acuerdo de las personas postuladas (mínimo tres personas o máximo cinco, siempre debe ser un número impar)
- Deben ser residentes que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley 21.442.
- Una vez designados y terminada la asamblea, deben redactar el acta de la sesión e idealmente, deben reducirla a escritura pública.

Facultades del comité de administración

- El comité de administración tendrá la representación de la asamblea con todas sus facultades, excepto aquellas que deben ser materia de sesión extraordinaria.
- El comité de administración podrá dictar normas que faciliten el uso y administración del condominio, en la medida que no impliquen una discriminación arbitraria respecto de cualquiera de sus ocupantes.
- Imponer las multas que estuvieren contempladas en el Reglamento de Copropiedad, a quienes infrinjan las obligaciones de esta ley y del citado reglamento.
- Citar a asamblea de copropietarios (presidente del comité).
- Presidir las asambleas (el presidente del comité).
- Custodiar el libro de actas.
- Firmar las consultas por escrito.
- Aprobar los contratos de arrendamiento, la cesión o grabar los bienes de dominio común.
- Aprobar la contratación o término de contratos realizados por el administrador de los trabajadores de la copropiedad.
- Gestionar las consultas escritas
- Autorizar la celebración de convenios de pago.
- Autorizar el corte de algún suministro básico por deuda de gastos comunes.
- Aprobar presupuestos para la administración

¿Cuánto tiempo deben estar en el cargo el comité de administración?

La **Ley 21.442 en su art.17** no menciona que el comité de administración deberá realizar sus funciones por el plazo que establezca la asamblea de copropietarios al momento de ser designados, pudiendo ser por ejemplo; 1 año, 2 años, no pudiendo exceder de los 3 años.

Si nada dice la asamblea, se entiende que el comité de administración debe cumplir sus funciones por 3 años.

¿Puede ser reelegido el comité de administración?

Si, pueden ser reelegidos de forma parcial o total, es decir, algunos de sus miembros o todos. Esto se debe realizar mediante una asamblea ordinaria de copropietarios.

Una vez que sean reelegidos pueden estar en el cargo por un periodo máximo de 3 años, que es la regla general.

¿Pueden renunciar los miembros del comité?

Por regla general, **no pueden presentar su renuncia, salvo que, haya llegado el plazo establecido por la asamblea para ejercer sus funciones o bien, que el reglamento de copropiedad de la comunidad regule causales que les permita renunciar.**

Si el Reglamento nada dice y la comunidad no ha señalado plazo para gestionar el cargo, **se entiende que deben cumplir con sus responsabilidades durante 3 años, sin posibilidad de presentar su renuncia.**

Todo lo anterior es conforme al art.21 del Reglamento de la Ley de Copropiedad inmobiliaria.

Renuncia del comité de administración

La renuncia del comité debe ser realizada mediante asamblea ordinaria de copropietarios, es decir, que **para iniciar la sesión requieren del 33% de los derechos del condominio** y de la mayoría absoluta de los asistentes para aprobar acuerdos.

Por otra parte, tienen la opción de presentar su renuncia al comité o administración.

Remoción del comité de administración

El comité de administración puede ser removido de su cargo, ya sea de forma parcial o total por la comunidad, aquello se debe realizar mediante una asamblea extraordinaria de mayoría absoluta de copropietarios, es decir, que **para iniciar la sesión requieren del 50% más uno de los derechos del condominio y del mismo quórum para aprobar acuerdos.**

¿La responsabilidad del comité termina al momento de terminar sus gestiones?

No, la responsabilidad del comité subsiste hasta que se logre entregar de forma correcta la gestión al nuevo comité y se hayan regularizados los poderes que tengan en diversas entidades.

Conclusión

El comité de administración es una pieza clave en el adecuado funcionamiento de los edificios y condominios, no solo como representante de los intereses colectivos de los copropietarios, sino también como garante de la correcta ejecución de las decisiones adoptadas en asamblea. **La determinación de la duración del cargo de sus miembros, prevista en la Ley N.º 21.442, no constituye un aspecto meramente formal**, sino una herramienta que busca otorgar legitimidad, estabilidad y transparencia a la gestión comunitaria.

El cumplimiento de los plazos establecidos permite evitar vacíos de representación, prevenir conflictos derivados de la prolongación indebida de mandatos y asegurar procesos periódicos de renovación democrática. En consecuencia, la observancia rigurosa de esta normativa no solo fortalece la gobernanza interna de la comunidad, **sino que también consolida la confianza de los copropietarios en la institucionalidad del régimen de copropiedad inmobiliaria.**

¿Quieres una comunidad
más organizada y segura?
¡Prueba la demo Gratis Hoy!



Administra edificios con el
software online y la **app** para
tu comunidad.

¡AGENDA UNA DEMO GRATIS!



ComunidadFeliz

Software para la administración de edificios y condominios
¡Administra edificios con el software online y la appa para tu comunidad!

Visita nuestra página web:

www.comunidadfeliz.cl



Síguenos en nuestras redes sociales



@comunidadfeliz.cl



@comunidadfeliz

¡Solicita una demostración!

+56 2 2938 1880

hola@comunidadfeliz.cl