PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 21.442, QUE APRUEBA LA NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA, CON EL OBJETO DE ESTABLECER LA RESPONSABILIDAD SOLIDARIA DEL ADMINISTRADOR DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES LABORALES DERIVADAS DE LA GESTIÓN DEL ADMINISTRADOR.

H. DIPUTADO VICTOR PINO FUNETES.

I. PREÁMBULO

En la convicción de fortalecer la responsabilidad y transparencia en la administración de los condominios, el honorable Diputado Víctor Pino Fuentes, presenta este proyecto de ley con el propósito de garantizar una mayor protección a los trabajadores que prestan servicios en comunidades sujetas al régimen de copropiedad inmobiliaria. Esta iniciativa busca corregir un vacío normativo al no establecer mecanismos de responsabilidad solidaria entre el administrador del Comité de Administración y la Asamblea de Copropietarios frente a los incumplimientos laborales o previsionales cometidos en la gestión del condominio.

Casos recientes han evidenciado que conserjes, guardias, auxiliares de aseo, personal de mantención, entre otros, han debido recurrir judicialmente para obtener el pago de sus remuneraciones, cotizaciones o indemnizaciones, encontrándose

OFICINA CAMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 02-11-2025 12:45 VIRTUAL

muchas veces en una situación de indefensión debido a la insolvencia o desaparición del administrador responsable. De esta manera, establecer una responsabilidad compartida que incentive la debida supervisión del Comité y de la Asamblea, es un punto de inicio, que el Diputado Víctor Pino, ha decidido llevar a la discusión legislativa, con el objeto de proteger al trabajador, al permitirle ejercer su derecho a cobro frente a cualquiera de los obligados solidarios.

II. CONSIDERANDO:

La Ley N° 21.442, regula las relaciones entre copropietarios, el Comité de Administración y el administrador, es relevante establecer la responsabilidad frente a terceros trabajadores que dependen directamente de la gestión de dichos órganos. En este sentido, pese a los avances que se han incorporado respecto de la transparencia y el control en la gestión comunitaria, persiste el vacío normativo en materia de responsabilidad frente a los trabajadores contratados por el condominio, especialmente cuando se produce una gestión negligente o dolosa por parte del administrador.

Es del caso que el administrador del condominio ejerce una posición de confianza y representación en la ejecución de los actos materiales y jurídicos necesarios para el mantenimiento y operación de la comunidad, incluyendo la contratación de personal para funciones de seguridad, aseo, conserjería y mantenimiento. Sin embargo, la legislación vigente se limita a enunciar sus deberes y facultades, sin establecer un régimen claro de responsabilidad en caso de sanciones económicas que deba asumir la asamblea de propietarios debido a faltas laborales o previsionales.

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
02-11-2025
12:45

Este vacío normativo ha generado, en la práctica, situaciones de injusticia en que los trabajadores de condominios se ven perjudicados por el incumplimiento de cotizaciones previsionales, despidos improcedentes, falta de pago de indemnizaciones o inclusive casos en los cuales no se les entrega para su firma el correspondiente contrato de trabajo. Estas acciones, en nuestra jurisprudencia de tribunales, hace directamente responsables a la asamblea de propietarios, en su calidad de empleador, pero, no existe una obligación mediata que incentive una buena ejecución de administración en materia laboral por parte del administrador. En estos casos, el trabajador siempre se enfrenta a una situación de indefensión, pues el administrador, responsable directo de las acciones que generan vulneraciones laborales, suele carecer de una responsabilidad sin afectar su patrimonio, dejando entonces a la comunidad y al afectado en un estado de conflicto y desprotección jurídica.

De esta manera, incorporar un régimen de responsabilidad solidaria entre el administrador y la asamblea de copropietarios constituye una medida de justicia y equilibrio. Permitiendo así, otorgar a los trabajadores una vía eficaz para exigir el cumplimiento de sus derechos, y al mismo tiempo incentivar a los administradores a ejercer una función activa, diligente y preventiva sobre la gestión de las relaciones laborales.

Por otro lado, desde el punto de vista del interés colectivo de los copropietarios, esta disposición contribuye a profesionalizar la función administrativa y a reforzar los principios de probidad, transparencia y rendición de cuentas, consagrados en la propia Ley N° 21.442. Esto debido a que, al establecer consecuencias concretas ante la inacción o

OFICINA VIRTUAL
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
02-11-2025
12:45

tolerancia de infracciones laborales, evita que el responsable directo de las contrataciones laborales del condominio pueda desentenderse de la gestión delegada, fomentando un modelo de gobernanza más responsable y conforme al interés general.

En términos de política legislativa, esta reforma no solo busca proteger al trabajador dependiente, sino también prevenir conflictos internos y judiciales entre copropietarios, dotando al sistema de copropiedad de un estándar más alto de responsabilidad civil y laboral. Con ello, se fortalece la confianza en la institucionalidad de los condominios y se reduce el riesgo de que las comunidades enfrenten contingencias económicas derivadas de la mala administración.

De esta manera, quienes suscriben esta moción parlamentaria comprenden a cabalidad que el establecimiento de esta norma de responsabilidad solidaria, se enmarca en los principios generales del derecho civil y laboral chileno. Debido a que con ella se proyectara un equilibrio entre la seguridad jurídica, la protección social y la buena gestión administrativa, como elementos indispensables para una convivencia armónica dentro de los regímenes de la copropiedad inmobiliaria.

OFICINA
CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS
CHILE
02-11-2025
12:45
VIRTUAL

"PROYECTO DE LEY"

"Artículo Único". - Introdúzcase la siguiente modificación en la Ley 21442, que aprueba la nueva ley de copropiedad inmobiliaria, en el siguiente sentido:

Agrégase un artículo 21 bis, nuevo, del siguiente tenor:

*"**Artículo 21 bis.** El administrador será responsable de la infracción a las obligaciones laborales y previsionales que se generen respecto de los trabajadores que presten servicios en el condominio.*

La Asamblea de Copropietarios será solidariamente responsable del pago de las indemnizaciones derivadas por las obligaciones laborales y previsionales que se generen respecto de los trabajadores contratados por el condominio, cuando, con conocimiento de los hechos o no pudiendo más que conocerlos, omitan adoptar las medidas necesarias para prevenir, corregir o denunciar el incumplimiento de tales obligaciones.

Estarán exentos de esta responsabilidad aquellos copropietarios que acrediten, individual o colectivamente, el haber efectuado de manera diligente avisos al Administrador para que dé cumplimiento o corrija el incumplimiento de las referidas obligaciones.

Sin perjuicio de lo establecido en los incisos anteriores, la Asamblea de Copropietarios podrá repetir en contra del administrador los montos indemnizados a los trabajadores así como las costas derivadas de procedimientos judiciales que debiere incurrir en virtud del incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo.".

OFICINA CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS CHILE 02-11-2025 12:45 VIRTUAL



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. VÍCTOR PINO F.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JOANNA PÉREZ O.



FIRMADO DIGITALMENTE:
H.D. JORGE SAFFIRIO E.

