

SE - CONDOMINIOS 11
CIRCULAR ORD. N° 026

MAT.: Imparte nuevas instrucciones sobre el procedimiento de reclamación y sanciones ante infracciones de administradores de condominios, contenido en el Párrafo 3° del Título XIV de la Ley N°21.442, de 2022, nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y deja sin efecto la Circular Ord. N°106, de fecha 25 de marzo de 2025, SE-CONDOMINIOS 09, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

ADJ.: Flujo del procedimiento de reclamación y sanciones.

SANTIAGO, 17 JUN 2025

DE : SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

De conformidad con la atribución contenida en el artículo 97 de la Ley N°21.442, de 2022, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que faculta a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre la aplicación de las normas de dicha Ley y su Reglamento, y en atención a diversas consultas recibidas, se ha estimado necesario impartir nuevas instrucciones sobre el procedimiento de reclamación y sanciones ante infracciones de administradores de condominios, contenido en el Párrafo 3° del Título XIV de la Ley N°21.442, de 2022, nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.

1. Legitimación e inicio del procedimiento de reclamación.

De conformidad a los artículos 90 de la Ley N° 21.442, de 2022, y 49 del Reglamento de la Ley, el comité de administración o al menos el 15% de copropietarios o arrendatarios de las unidades del condominio, podrán interponer una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo de la región donde se encuentre el condominio, cuando el administrador o subadministrador incumpla alguna de las obligaciones que le impone la citada Ley y su Reglamento. El procedimiento de reclamación se iniciará mediante presentación escrita en la que deberá especificarse las acciones u omisiones en que se funda la reclamación y acompañar copia de los antecedentes que la respaldan. Dicha presentación podrá ingresarse mediante la plataforma digital a que se refiere el artículo 85 de la Ley N°21.442, de 2022, o bien, mediante ingreso físico en la oficina de partes de la competente secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo. Ya sea mediante la plataforma digital o mediante ingreso físico, deberán acompañarse los siguientes documentos:

i) Tratándose de comités de administración:

- Acta que designa al comité de administración.
- Copia autorizada de la escritura pública en la que consta el reglamento de copropiedad y certificado de inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.
- Certificado que declara el condominio acogido a régimen de copropiedad.
- Acta de reunión del comité de administración en que consta la decisión de presentar la reclamación.
- Contrato del administrador, acta que establece la relación del administrador con el condominio o cualquier otro documento que acredite dicha relación.
- Todo documento que respalde la infracción denunciada.
- Descripción de los antecedentes de hecho que sustentan la reclamación.

ii) Tratándose de un porcentaje de copropietarios o arrendatarios de las unidades del condominio:

- Declaración simple de copropietarios y/o arrendatarios que respaldan el reclamo.
- Copia de cédula de identidad de quienes respaldan el reclamo.
- Documento que acredite calidad de copropietario o arrendatario.
- Copia autorizada de la escritura pública en la que consta el reglamento de copropiedad y certificado de inscripción en el registro de hipotecas y gravámenes del Conservador de Bienes Raíces respectivo.
- Certificado que declara el condominio acogido a régimen de copropiedad.
- Contrato del administrador, acta que establece la relación del administrador con el condominio o cualquier otro documento que acredite dicha relación.
- Todo documento que respalde la infracción denunciada.
- Descripción de los antecedentes de hecho que sustentan la reclamación.

2. Examen de admisibilidad e inicio del procedimiento sancionatorio.

De conformidad al artículo 91 inciso 1° de la Ley N°21.442, de 2022, recibida la reclamación, el secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo respectivo podrá, en atención al contenido de la misma, desestimarla por improcedente, solicitar mayores antecedentes u ordenar el inicio de un procedimiento sancionatorio. Sobre el particular cabe precisar las siguientes cuestiones:

- i) Que, en caso de desestimarse la reclamación, ésta deberá constar en una resolución fundada de la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo, contra la cual procederán los recursos administrativos a que se refieren los artículos 59 y siguientes de la Ley N° 19.880, de 2003.

- ii) Que, en caso de solicitarse mayores antecedentes, éstos deberán ser los indispensables para el correcto conocimiento del asunto reclamado en cuanto a sus requisitos de forma y fondo, procurando evitar la dilación del procedimiento.
- iii) Que, en caso de ordenarse el inicio de un procedimiento sancionatorio, de conformidad a los incisos 2° y 3° del artículo 91 de la Ley N°21.442, de 2022, éste se iniciará mediante una resolución de la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo, en la que deberán constar los cargos formulados en contra del presunto infractor, la que se le notificará por correo electrónico o carta certificada enviada al domicilio registrado en la plataforma del Registro Nacional de Administradores de Condominios, adjuntando los antecedentes en que se funda la reclamación. Tratándose de administradores no inscritos, las notificaciones se practicarán de conformidad al párrafo 1°, Capítulo III de la Ley N°19.880, de 2003. La formulación de cargos deberá señalar una descripción de los hechos que se estiman constitutivos de infracción, la norma eventualmente infringida y la disposición que establece la sanción asignada a la infracción.
- iv) Que, por último, de conformidad al inciso final del artículo 91 de la Ley N°21.442, de 2022, si la secretaria regional ministerial de vivienda y urbanismo toma conocimiento de que mediante sentencia firme y ejecutoriada se ha determinado la responsabilidad civil o penal de un administrador, por no dar cumplimiento a las obligaciones contempladas en esta ley en un condominio ubicado en su respectiva región, dicha autoridad podrá iniciar de oficio un procedimiento sancionatorio.

3. Descargos del presunto infractor, examen de mérito y orden de diligencias.

De conformidad al inciso 4° del artículo 91 y 92 de la Ley N°21.442, de 2022, el presunto infractor tendrá un plazo de diez días hábiles para presentar sus descargos, contado desde la notificación. Recibidos los descargos o transcurrido el plazo establecido para ello, la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo examinará el mérito de los antecedentes y, en caso de ser necesario, ordenará la realización de diligencias destinadas a determinar si hubo incumplimiento por parte del administrador o subadministrador de sus obligaciones y los efectos de dicho incumplimiento, con el objeto de determinar la sanción aplicable.

4. Plazos y recursos contra la resolución de la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo.

De conformidad al artículo 93 de la Ley N°21.442, de 2022, la resolución que resuelva la reclamación deberá dictarse dentro del plazo de treinta días hábiles siguientes a aquel en que se haya evacuado la última diligencia ordenada. En tal contexto, conforme al artículo 94 de la misma Ley, frente a la resolución del secretario regional ministerial de vivienda y urbanismo que aplique una sanción, procederá el recurso de reposición que se deberá interponer dentro del plazo de cinco días hábiles ante la entidad que dictó el acto que se impugna; en subsidio, podrá interponerse el recurso jerárquico para ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo. Rechazado total o parcialmente el recurso de reposición, se elevará el expediente al Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, si junto con éste se

hubiere interpuesto subsidiariamente recurso jerárquico. Cuando no se deduzca reposición, el recurso jerárquico se interpondrá ante el Subsecretario de Vivienda y Urbanismo, dentro de los cinco días siguientes a su notificación.

5. Sanciones y registro.

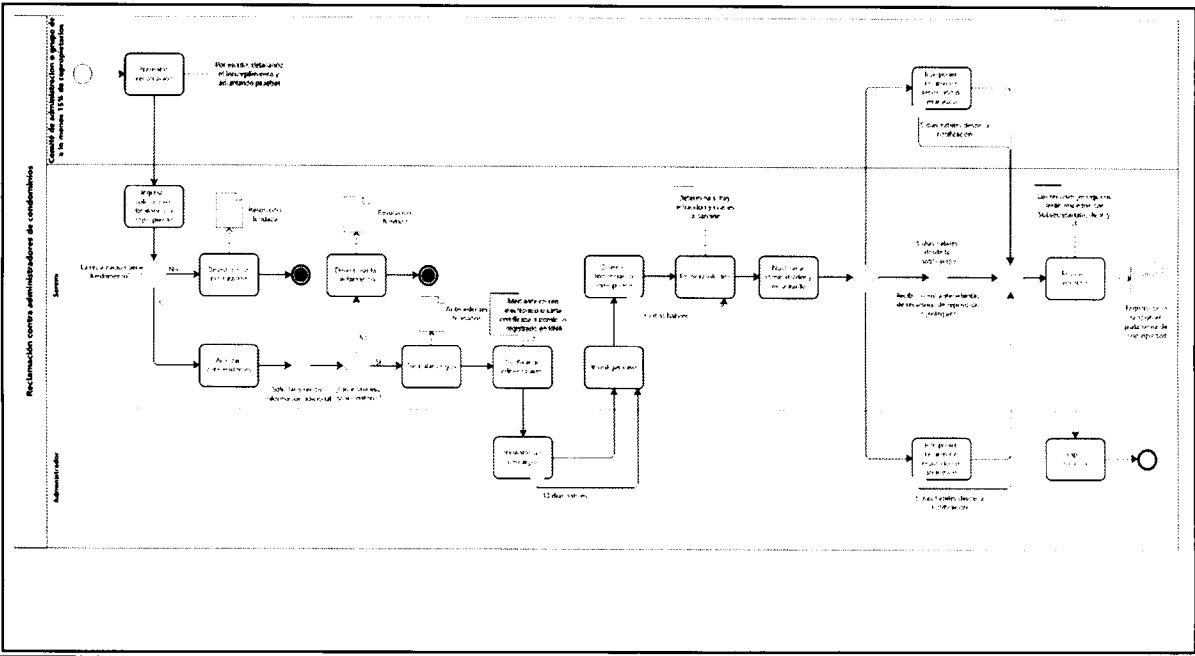
De conformidad al artículo 88 de la Ley N°21.442, de 2022, la sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los rangos que establecen los literales a), b), c) y d) del mismo artículo.

Asimismo, conforme al artículo 89 de la citada Ley, para la determinación de la sanción a aplicar, el secretario regional ministerial deberá considerar los efectos producidos por la infracción, tales como poner en riesgo la vida o la seguridad de los ocupantes del condominio, afectar los derechos de los copropietarios, incumplir obligaciones que deriven en la necesidad de efectuar gastos extraordinarios, el perjuicio económico provocado a la comunidad producto de la infracción, entre otros.

Por su parte, cabe hacer presente que de conformidad al artículo 50 del Reglamento de la Ley, cuando un administrador resulte sancionado con una multa a beneficio fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley, esta deberá ser pagada a la Tesorería General de la República en el plazo de 30 días hábiles, contado desde que la sanción se encuentre firme y ejecutoriada.

Finalmente, en el caso de administradores inscritos, las sanciones impuestas deberán registrarse en la plataforma digital que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo disponga al efecto, de conformidad al artículo 85 de la Ley N°21.442, de 2022.

6. Flujo del procedimiento de reclamación y sanciones.



7. Disposiciones finales.

- i) De conformidad al artículo 95 de la Ley N°21.442, de 2022, interpuesta una reclamación ante la secretaría regional ministerial de vivienda y urbanismo respectiva, no podrá el mismo reclamante deducir igual pretensión en contra del administrador o subadministrador ante el juzgado de policía local o ante la respectiva municipalidad.
- ii) De conformidad al artículo 96 de la Ley N°21.442, de 2022, las reclamaciones en contra del administrador o subadministrador prescribirán en el plazo de dos años contado desde la acción u omisión reclamada.
- iii) Déjese sin efecto la Circular Ord. N°106, de fecha 25 de marzo de 2025, SE-CONDOMINIOS 09, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

Saluda atentamente a Usted,



DORIS GONZÁLEZ LEMUNAO
Secretaría Ejecutiva de Condominios
Ministerio de Vivienda y Urbanismo


PMU / VAL / FRV

DISTRIBUCIÓN:

- 1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
- 2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
- 3. Sr. Contralor General de la República
- 4. Biblioteca del Congreso Nacional
- 5. Sres. Gobernadores de todas las regiones
- 6. Sres. Delegados Regionales Presidenciales de todas las regiones
- 7. Sres. Jefes de División MINVU
- 8. Contraloría Interna MINVU
- 9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
- 10. Sres. Directores Regionales Servicio de Vivienda y Urbanización
- 11. OIRS MINVU
- 12. Jefe SIAC
- 13. Oficina de partes Secretaría Ejecutiva de Condominios
- 14. Oficina de partes D.D.U.
- 15. Oficina de partes MINVU Ley 20.285 artículo 7, letra g

