

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

VISTOS:

1. Lo dispuesto en la ley N°19.880 que establece bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado;
2. El D.L. N°1.305 de 1976, que reestructura y regionaliza el Ministerio de Vivienda y Urbanismo;
3. El D.S. N°397 de 1976, que aprueba el reglamento orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo;
4. La ley N°21.442 que aprueba la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria;
5. El decreto N°7 de 2025, del Ministerio de Vivienda Y Urbanismo, que aprueba el reglamento de la Ley 21.442;
6. El decreto Supremo N°5 de 2023, del Ministerio de Vivienda Y Urbanismo, que aprueba reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.
7. La circular N°11 ORD. N°026 del 17 de junio de 2025 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, del Ministerio de Vivienda Y Urbanismo;
8. La resolución Exenta N°264 de 29 de julio de 2024, que aprueba la solicitud de inscripción de Carlos Astudillo León, en el Registro Nacional de Administradores de Condominios a Título Oneroso;
9. La denuncia de fecha 27 de enero de 2026, presentada por don Eddie Rojas Fernández, contra el administrador del condominio Conjunto Habitacional Villa El Sol, don Carlos Astudillo León;
10. Los anexos a la denuncia N°1 Carta cese de funciones al Administrador, N°2 Correos electrónicos pidiendo rendición de cuentas, N°3 Boletas de luz, con deudas a diciembre del año 2025;
11. La resolución N°36 de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas de exención del trámite de toma de razón;
12. Las facultades que otorga la Res. Ex N°494 de fecha 29 de enero de 2026, que designa al suscrito funciones directivas en la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Arica y Parinacota.

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 27 de enero de 2026 esta SEREMI recibió por oficina de partes, carta denuncia de don Eddie Rojas Fernández, en calidad de presidente del Comité de Administración del Conjunto Habitacional Villa El Sol, contra el administrador de condominios don Carlos Astudillo León.
2. Que dicha denuncia, se funda en el hecho de que *“el administrador no realizó rendición formal y completa, a pesar de habersele solicitado expresamente, no entregando estados financieros del periodo administrado, comprobantes de gastos y respaldos contables, saldos de cuentas comunitarias, falta de entrega de accesos, usuarios y contraseñas de plataformas de gestión (como Comunidad Feliz), documentos de gestión administrativa e información sobre existencias en caja chica y/o saldos pendientes (...) Durante su gestión quedaron deudas impagas en perjuicio de la comunidad, entre las cuales se evidencia el no pago del consumo eléctrico, además de otros compromisos que actualmente están en proceso de regularización. El Sr. Astudillo no ha devuelto fondos, ni ha aclarado el destino de aquellos que administró”*.
3. Que, don Eddie Rojas alega en su presentación el incumplimiento de obligaciones establecidas en la ley 21.442 y en el reglamento interno de la copropiedad, lo cual se cita *“constituye una mala práctica administrativa, pudiendo configurar una afectación al patrimonio común, entorpecer la transparencia financiera y vulnerar la gobernanza comunitaria”*.
4. Que, se plantea a la autoridad la siguiente solicitud:
 - Que se evalúe administrativa y/o disciplinariamente la conducta del Sr. Astudillo.
 - Que se oficie para exigir la rendición de cuentas pendiente y la devolución de documentación e información comunitaria.
 - Que se adopten las medidas de fiscalización que correspondan, a fin de proteger a la comunidad y resguardar la probidad de quienes ejercen funciones de administración.
5. Que en el marco de la aplicación de la Ley 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo tiene a su cargo administración del Registro Nacional de Administradores de Condominio, el cual se compone de la inscripción, actualización del registro, las reclamaciones en contra de estos y la aplicación de eventuales sanciones.
6. Que, el Sistema de Reclamaciones contra Administradores de Condominio, es una herramienta que dispone la citada ley para regular la actividad que desarrollan las y los administradores de condominios y permite que las comunidades presenten sus reclamaciones en contra de aquel administrador o administradora que no cumpla las funciones encomendadas por la norma. Este se encuentra contenido en el párrafo tercero de su título XIV, de las infracciones, reclamaciones, sanciones y procedimiento ante incumplimiento de administradores; el cual describe entre los artículos 90 al 96 la reclamación en su procedimiento.

7. Que, en un sentido más práctico, de conformidad a la atribución contenida en el **artículo 97** de la ley 21.442, el cual establece que *“corresponderá al Ministerio de Vivienda y Urbanismo impartir las instrucciones para la aplicación de las normas de esta ley y su reglamento, mediante circulares que se mantendrán a disposición de cualquier interesado en su sitio electrónico institucional”*, la Secretaría Ejecutiva de Condominios ha impartido instrucciones sobre el procedimiento de reclamación y sanciones ante infracciones de administradores de condominios por intermedio de la **SE-Condominios 11 Circular ORD. N°026** del 17 de junio de 2025, en la cual se describe la legitimación de la acción respecto de la reclamación y el examen de admisibilidad.
8. Que, la mencionada circular hace una enumeración taxativa de los antecedentes que deben acompañar la reclamación, siendo estos, en el caso que se trate del comité de administración quien la presenta:
 - 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.
9. Que, habiendo el legislador establecido como exigencia para la presentación de una reclamación acompañar documentación mínima para su admisibilidad, es menester para esta Secretaría Regional Ministerial indicar que se trata de una exigencia cuya falta determina ineludiblemente que no se pueda conceder la petición. A su vez la circular da cuenta de la facultad de la autoridad para desestimar la solicitud por resolución fundada.
10. Que, en el caso en autos, la denuncia es presentada por don Eddie Rojas Fernández, no posee los antecedentes mínimos requeridos por la norma para la tramitación de acción de reclamación ante el Registro Nacional de Administradores de Condominio.
11. Que, es menester indicar que la Ley N°21.442 ha establecido en su título VIII Formas de Resolución de Conflicto, señalando en el **artículo 44** que las contiendas que surjan en el ámbito del régimen de copropiedad inmobiliaria relativas a la administración o funcionamiento del condominio, serán de competencia de los **Juzgados de Policía Local** correspondientes, quienes estarán investidos de todas las facultades que sean necesarias a fin de resolver esas controversias.

RESOLUCIÓN:

En el marco de lo establecido en los artículos 87 al 96 de la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que regulan las infracciones, reclamaciones, sanciones y procedimiento ante incumplimiento de administradores, y de las funciones y facultades otorgadas a las secretarías regionales ministeriales de vivienda y urbanismo (en adelante SEREMI V. y U.), se indica lo siguiente:

1. **DESESTÍMESE** la denuncia presentada por Eddie Rojas Fernández en representación del Comité de Administración del Conjunto Habitacional Villa el Sol, y téngase por no interpuesta reclamación en contra del administrador CARLOS ASTUDILLO LEÓN, [REDACTED] quien cumplió el rol de administrador dicho condominio;
2. **DÉJESE** establecido que, contra el presente acto administrativo será procedente la interposición de los recursos de reposición y jerárquico previstos en el artículo 94 de la ley N°21.442.

FERNANDO ANDRÉS ROBLEDO HINOJOSA
SECRETARIO REGIONAL (S) MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE
ARICA Y PARINACOTA

EOV/KAM

DISTRIBUCIÓN:

- EDDIE ROJAS FERNÁNDEZ CONJUNTOHABITACIONAL.VILLAELSOL@GMAIL.COM
- SECCIÓN JURÍDICA SEREMI MINVU
- OFICINA DE PARTES SEREMI MINVU