



**PONE TÉRMINO PROCEDIMIENTO
SANCIONATORIO RESPECTO DEL
ADMINISTRADOR SOCIEDAD DE
ADMINISTRACIÓN MAGALLANES SPA Y
APLICA SANCIÓN QUE INDICA.**

RESOLUCION EXENTA N° 1268

TEMUCO, 28 OCT. 2025

VISTOS:

- 1.- El D.L N° 1305 del año 1976, que Reestructura y regionaliza el MINVU.
- 2.- El Decreto Supremo N° 397 (V. y U.) de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
- 3.- La Ley N° 19.880, de 2003, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado.
- 4.- Ley N° 21.442 que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria
- 5.- Decreto N°5 que aprueba reglamento del registro nacional de administradores de condominios
- 6.- Decreto 7 que aprueba reglamento de la ley n° 21.442 que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria
- 7.- Resolución Exenta N°624, de fecha 25 de junio de 2024, que inscribe en el Registro Nacional de Administradores de Condominio a don Daniel Ernesto Torres Morales, a título oneroso.
- 8.- Resolución Exenta N° 680 de fecha 03 de julio de 2024, que inscribe a la Sociedad de Administración Magallanes SPA, en el Registro de Administradores de Condominio, a título oneroso.
- 10.- Resolución Exenta 506 de fecha 30 de mayo de 2025, que inicia procedimiento administrativo sancionatorio respecto del administrador del Condominio Daniel Torres y Sociedad de Administración Magallanes SPA.
- 11.- Resolución Exenta N° 606 de fecha 23 de junio de 2025 que formula nuevo cargo al administrador del Condominio Portal Labranza III y ordena medida provisional de suspensión en el registro de administradores.
- 12.- Resolución Exenta 623 de fecha 26 de junio de 2025, que acoge reposición en procedimiento administrativo sancionatorio y decreta medida de suspensión de actos de administración en el Condominio Portal labranza III
- 13.- Resolución N° 36, del 2024, que fija normas sobre extensión del trámite de toma de razón de la Contraloría General de la Republica
- 14.- Decreto Supremo N°20 de fecha 01 de agosto de 2024, que nombra al suscrito como Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región de La Araucanía

CONSIDERANDO:

1. Que, a través de la Resolución Exenta N°506 de fecha 30 de mayo de 2025, de esta SEREMI, se dio inicio a un procedimiento sancionatorio respecto del administrador Daniel Torres Morales, y a la empresa Sociedad de Administración Magallanes SPA, Rut 77.181.672-k, representada legalmente por don Daniel Torres Morales, por eventuales infracciones a la Ley N°21.442, informadas mediante denuncia de fecha 25 de marzo de 2025, realizada por doña Carmen Gloria González, en representación de más del 15% de los copropietarios del Condominio Portal Labranza III, complementada mediante carta ingresada con antecedentes de respaldo, de fecha 29 de abril de 2024.
2. Que, respecto de la reclamación, ésta se funda, en síntesis, en una serie de irregularidades e incumplimientos de funciones por parte del administrador, las que se traducen en las siguientes:
 - No convocar a asamblea extraordinaria, pese a haberse trasferido por parte de la inmobiliaria más del 66% de las unidades del condominio, como lo exige la ley en el artículo 89 inciso final. Por dicha circunstancia no se ha podido elegir nuevo administrador de condominio ni tampoco ha rendido cuenta de su administración.

- Extender cheques de la cuenta corriente del condominio para fines personales a clínica de medicina reproductiva.
- No pagar seguro de incendio: refiere haber estado sin protección de seguro durante 2 meses, habiendo los copropietarios pagado por tal prestación dentro del ítem de gasto común.
- No mantener las bombas de agua del condominio en condiciones para funcionar, pese haberse pagado por todos los copropietarios las mantenciones para que tales bombas funcionen en perfecto estado.
- Hurto del libro de reclamos.

3. Que, la reclamante acompaña en su denuncia prueba documental, la que se incorpora al expediente administrativo desde fojas 1 a fojas 254.

4. Que, la denunciante ingresa una segunda reclamación, con nuevas imputaciones, las que se fundan en poner término a trabajadores del condominio sin previo acuerdo del comité de administración. Como consecuencia de ello, existen demandas laborales por despidos injustificados y traba de embargo sobre los bienes comunes del condominio las que fueron decretada por el juzgado de letras del trabajo.

5. Que, en razón del principio de economía procedimental, se procede a la acumulación de reclamaciones a un mismo expediente administrativo y, se incorporan, desde de fojas 266 a fojas 286, los nuevos antecedentes aportados por la denunciante.

6. Que, mediante Resolución Exenta N° 606 de fecha 23 de junio de 2025, se formulan otros cargos al administrador, por las imputaciones denunciadas en la última reclamación, las que en síntesis se refieren al hecho de haber despedido a trabajadores sin el consentimiento del comité de administración, generando demandas laborales por despido injustificado, debiendo el condominio asumir el pago de indemnizaciones laborales las que, al no ser íntegramente pagadas por el administrador, generó una orden de embargo sobre los bienes comunes del condominio, por parte del juzgado de letras del trabajo.

7. Que, en la resolución mencionada precedentemente, se ordenó la medida provisional de suspensión en el registro de administradores del condominio del MINVU, la cual fue notificada al administrador mediante correo electrónico, deduciéndose por éste último recurso de reposición dentro del plazo legal.

8. Que, a través de la Resolución Exenta N° 623 de fecha 26 de junio de 2025, se acoge el recurso de reposición interpuesto por el administrador y, se decreta una nueva medida provisional, consistente en la prohibición de ejercer labores de administración en el condominio Portal Labranza III

9. Que, habiendo sido notificado el administrador, éste realizó sus descargos con fecha 19 de junio de 2025 y 07 de julio de 2025, argumentando, en síntesis, lo siguiente:

- Respecto de la imputación sobre extender cheques de la cuenta corriente del condominio para fines personales a una clínica de medicina reproductiva***, señala que dicho cargo es impreciso, no contextualizan nada y que le hacen difícil ejercer el legítimo derecho a defensa. Argumenta que los correos electrónicos ofrecidos como prueba por la denunciante fueron obtenidos por medios ilícitos ya que se accedió, sin su consentimiento, a antecedentes que son datos sensibles de su cuenta de correo electrónico, vulnerando el respeto a la vida privada. Refiere que el cheque nunca ha dejado de estar bajo su custodia, y al firmarlo incurrió en un error involuntario. Refiere que el cheque nunca se ha cobrado, fue dejado sin efecto y no generó perjuicio patrimonial alguno para el condominio.
- Sobre el no pago de seguro de incendio durante dos meses, esto es, los meses de agosto y septiembre de 2024***, señala que existen incumplimientos de las obligaciones económicas de los copropietarios y residentes que dejan al condominio con un déficit presupuestario que lo obliga a hacer con los recursos existentes, una prelación de los gastos más necesarios, privilegiando los vínculos laborales y servicios básicos. Señala que la morosidad de los residentes respecto del pago de sus gastos comunes, en los periodos de agosto y septiembre de 2024, fue de \$ 3.763.938 y \$ 4.077.352 respectivamente, representando esta morosidad en cada periodo, el 50% del presupuesto mensual del condominio, como lo muestra el resumen de cobro de gastos comunes de cada mes. Argumenta que ante lo imposible nadie está obligado, por tanto, malamente podría haber pagado conceptos como el seguro cuando no existían fondos con los cuales hacer frente a dichas cargas. Refiere que la labor del administrador por su propia naturaleza implica solventar las obligaciones económicas del condominio con cargo a los recursos que los mismos copropietarios pongan a disposición, que "sin el pago de gastos comunes, el condominio no cuenta con recursos". Concluye que el gasto común si se pagó en tiempo y forma y que por todo lo mencionado precedentemente, no se pudieron pagar 2 cuotas mensuales, lo que no implicó una gravedad ya que durante esos meses no se verificó ningún incendio.
- En relación a la no mantención de las bombas de agua del condominio en condiciones de funcionar, pese haberse pagado por todos los copropietarios para que funcionen en perfecto estado***, indica que

la sala de bombas del condominio se encuentra plenamente operativa, sino sería imposible el suministro de agua a las unidades que conforman el condominio. Refiere que la sala de bombas cuenta con el servicio profesional de mantenimiento preventivo de la Sociedad Gonzalez Gajardo limitada, en periodos bimensuales y que, habiendo recibido informe por parte del mantenedor, con fecha 28 de mayo de 2025, en que se evidencian una serie de desperfectos en la sala de bombas que no afectan el normal funcionamiento de suministro de agua, lo informó a la representante del comité transitorio. Indica que como administrador han realizado solicitudes al departamento de pos venta de la Inmobiliaria Isiete para su reparación, que dicha gestión depende de la inmobiliaria y del comité de administración en calidad de mandantes.

d) **En relación al hurto del libro de reclamos**, refiere que no se ha cometido ningún delito, que el libro de reclamo (no regulado ni exigido por la ley de condominio), fue retirado de conserjería por las siguientes razones:

- Por haber puesto a disposición de la comunidad, en su calidad de administrador, su correo electrónico y WhatsApp para que formulen consultas, solicitudes y reclamos, como se ha hecho con la denunciante Gonzalez vía por correo electrónico con fecha 22 de mayo de 2024 y 15 de enero de 2025.
- Por mandato de lo establecido en el artículo 7 del Decreto Supremo N° 7, de fecha 09 de enero de 2025, el administrador está legalmente obligado a resguardar la confidencialidad y protección de los datos personales de copropietarios, residentes y arrendatarios. Esta información no puede ser revelada ni entregada a terceros sin el consentimiento expreso de sus titulares, salvo en situaciones excepcionales expresamente contempladas por la ley.
- La existencia del libro de sugerencias y reclamos se terminó convirtiendo en una herramienta para que vecinos denunciaran a otros por presuntos actos antirreglamentarios, y que los denunciados quedaran a vista de todos quienes fueran a mirar el libro de sugerencias y reclamos, vulnerándose de esta forma los datos personales de miembros de la comunidad.

Señala que: *"tras el retiro de conserjería del libro de sugerencias y reclamos, se ha establecido un protocolo de reclamos, sugerencias y denuncias, para que estos se estampen en formularios formato papel, que luego de ser rellenos por personal autorizado en conserjería, últimos quienes se encargan de pegarlos en el libro de novedades, para ser atendidos por la administración. El libro de novedades llevado al efecto por personal de conserjería, sí está en el artículo 17 de la ley 21.442.- y permite cumplir con la recepción de reclamos de quienes no les gusta el formato electrónico, sin dejar de tener a la vista el mandato del artículo 7 del D.S N° 7 del 9 de enero de 2025 y, garantizando la protección efectiva de los datos personales de los miembros de la comunidad"*.

e) **Sobre no convocar a asamblea, pese haberse transferido por parte de la inmobiliaria más del 66% de las unidades del condominio como lo exige la ley en el artículo 89 inciso final. Por dicha circunstancia no se ha podido elegir nuevos administradores de condominio ni tampoco ha rendido cuenta de su administración**, refiere que no es efectivo que se haya transferido más del 66% ya que de acuerdo al reporte que se le entregó en el mes de mayo, se encontraba transferido el 58,481% de los derechos totales del condominio, como lo prueba en el resumen de colillas de cobro individual de gastos comunes del mes de abril de 2025, emitidos la quincena de mayo de 2025. Argumenta que recién, con fecha 3 de junio de 2025, se le informó que, con fecha 20 de mayo de 2025, se enajenaron 33 unidades, las que sumadas a las ya entregadas representan un total de 79,413% de los derechos totales del condominio. Finalmente menciona que se le instruyó coitar a asamblea de copropietarios como fecha tentativa para el 26 de junio o 3 de julio de 2025, respetando los tiempos de notificación y las formas establecidas en el artículo 16 de la ley 21.442, notificación que no ha podido realizar por estar en confirmación el lugar físico donde se realizará.

f) **Respecto del despido de trabajadores sin previa aprobación del comité de administración, lo que ocasionó demandas por despido injustificado ante los juzgados de letras del trabajo**, señala que tal imputación es falsa y no efectiva ya que la desvinculación de estos trabajadores fue puesta en tabla y aprobada con el voto conforme del Comité de la administración. Menciona que los despidos son de ex trabajadores del condominio, la señora Bárbara Toro Arévalo y el señor José Lleuful, ambos casos se judicializaron ante el Juzgado de Letras del Trabajo de Temuco el año 2024, los cuales terminaron por avenimiento, tal como consta de la sola lectura de los expedientes T-78-2024 y T-105-2024. Menciona que estas terminaciones de contrato, que obedecieron a términos del plazo convenido (contratos de trabajo a plazo fijo), fueron realizadas en virtud de las facultades delegadas como mandatario del Comité de Administración y con pleno conocimiento y, que se autorizaron por parte del comité de administración, tal como se desprende de la lectura del acta del propio Comité, de

fecha 28 de febrero de 2024, en que se trató el punto de la no renovación de contratos a plazo fijo de los trabajadores, en función de la adopción de una nueva forma de vinculación de dichas funciones, con el objetivo de externalizar los servicios mediante la contratación de una empresa de seguridad.

En relación a lo expuesto, el administrador, acompaña prueba documental la que se tiene por incorporada al expediente administrativo desde fojas 461 a fojas 513.

10.- Que, con fecha 10 de julio de 2025, se decretaron diligencias por un plazo no superior a 30 días hábiles, solicitando información, a la empresa objeto del procedimiento sancionatorio, sobre el libro de novedades que maneja conserjería y, a la inmobiliaria I SIETE, sobre los saldos en dinero efectivo y disponible en la cuenta corriente del Condominio Portal labranza III, correspondiente a los meses de agosto y septiembre de 2024. Además, se requirió informar si los pagos asociados al seguro de incendio se realizaron mediante PAC bancario y, en caso de ser efectivo, se pidió acompañar los descuentos de pago de las cuotas 9, 10 y 11 asociadas a la póliza de seguro N° 06920690, con vigencia desde el 29/08/2023 al 29/08/2024, donde se estipuló el pago de la prima en 11 cuotas mensuales de 9,766 Unidades de Fomento. Finalmente se cita a declarar ante la SEREMI a la representante del comité de administración del condominio Portal Labranza III

11.- - Que, habiéndose obtenido documentación e informaciones complementarias, vinculadas con el caso y no existiendo diligencias pendientes que decretar, procede pronunciarse sobre los antecedentes recopilados en el curso del procedimiento, con el objeto de establecer si los hechos expuestos implican infracción a disposiciones legales, arribándose a las siguientes conclusiones:

a) Que, del análisis de la prueba documental ofrecida por ambos interesados en el presente procedimiento y de acuerdo a lo declarado por la representante del comité de administración transitorio asumido por la Inmobiliaria grupo I Siete, se colige que, el Condominio Portal Labranza III, ha sido administrado por la Sociedad de Administración Magallanes SPA, Rut 77.181.672-k, representada legalmente por Daniel Torres Morales, por lo que se destaca, fehacientemente, que don Daniel Torres Morales ha ejercido actos de administración en el condominio Portal labranza III como persona natural. **Por tanto, todas las imputaciones investigadas en este procedimiento se refieran a la empresa Sociedad de Administración Magallanes**

b) **Extender cheques de la cuenta corriente del condominio para fines personales a una clínica de medicina reproductiva:** Sobre este aspecto, la empresa administradora en sus descargos reconoce haber incurrido en un error involuntario al extender un cheque del condominio para uso personal. Tal hecho evidencia a lo menos un actuar imprudente, una falta de cuidado o diligencia por parte de la denunciada que eventualmente pudo haber expuesto, imprudentemente, al condominio a un daño.

Que, al ponderar la prueba ofrecida por los denunciados, esto es, copia del cheque del condominio Portal labranza III, se evidencia que dicho documento fue extendido a nombre de un Centro de Medicina Reproductiva y, que en tal documento sólo figura el N° de la cuenta corriente del condominio, lo que pudo haber inducido a la empresa administradora a un error. Sin embargo, tal presunción queda desvirtuada al examinar los correos electrónicos ofrecidos por la denunciante, en el que el administrador ratifica al centro de Medicina reproductiva los datos del propietario del cheque y señala que tal documento lo enviará a la brevedad, por lo que tal hecho da cuenta que el administrador tenía pleno conocimiento del propietario del cheque. A lo anterior, se suma el hecho que tal conducta fue replicada por el administrador en otro condominio que administra, extendiendo un cheque al mismo Centro de Medicina reproductiva, en el que sí figura el nombre del condominio y en el que por tal hecho mantiene una querrela en la Causa Rit O-10766-2024 del Juzgado de Garantía de Temuco, en la que esta fiscal no se pronunciará por no ser competencia de esta administración.

Que, los hechos mencionados precedentemente, permiten establecer que el denunciado no administró los bienes del condominio como un buen padre de familia, sino que expuso al condominio a ser sujeto de acciones legales impetradas en su contra, por lo que dicha conducta constituye un incumplimiento **al deber de cuidar los bienes comunes, siendo una infracción grave de aquella numerada en el N° 2 la letra a) del artículo 87 de la ley 21.442.**

c) **No pago de seguro de incendio durante dos meses, esto es, los meses de agosto y septiembre de 2024.** La empresa administradora, en sus descargos acompañó tabla de registro Excel que detalla el cobro de gastos comunes, en el que efectivamente se acreditó que, en los meses de agosto y

septiembre de 2024, existen morosidades por sumas de \$3.698.442 y \$4.008.225, respectivamente. Sin embargo, tal circunstancia no permite esclarecer si efectivamente los recursos económicos existentes en el condominio fueron insuficientes para hacer frente a todos los gastos del mismo, debiendo priorizar aquellos asociados a pago de remuneraciones de trabajadores, servicios básicos y no pagar el seguro en ese periodo. A mayor abundamiento, de la prueba ofrecida por la empresa, no es posible esclarecer cuáles son los ingresos y egresos del condominio, ni tampoco cuál es el saldo caja con los que cuenta el condominio, lo que sí se desprende de la prueba ofrecida por la denunciante, incorporada desde a fojas 232 a fojas 244, que refleja que en el mes de agosto un saldo caja de \$ 78.707.818 y en el mes de septiembre existe un saldo caja de \$ 88.951.476.

Que, con el fin de esclarecer los reales montos disponibles en el condominio, se dispuso como diligencia por parte de la fiscal instructor, a la representante del Comité de administración, requerir información sobre los saldos en dinero efectivo y disponible en la cuenta corriente del Condominio Portal labranza III, correspondiente a los meses de agosto y septiembre de 2024, la que remite cartola histórica con saldo disponibles en la cuenta corriente al cierre de julio, agosto y septiembre, en la que se aprecian los montos de \$5.312.972, \$4.425.539 y \$2.435.907 respectivamente.

Que teniendo a la vista la póliza de seguro N° 06920690, con vigencia desde el 29/08/2023 al 29/08/2024, en el que se estipula el pago de la prima en 11 cuotas mensuales de 9,766 Unidades de Fomento, se evidencia que la cobertura, pagadera en 11 cuotas, es anual. Sin embargo, de acuerdo al registro de gastos del condominio de los meses mencionados, se refleja que la cuota n° 11 no fue pagada por la administración, por lo que existe un incumplimiento en el que eventualmente la aseguradora, en caso de siniestro, pudo haberse excusado de cumplir su obligación de indemnizar. Razón por la cual esta conducta obedece a una falta de diligencia o cuidado sobre los bienes comunes del condominio por parte la empresa administradora, la que felizmente no generó perjuicio alguno para el condominio.

Que la conducta mencionada constituye un incumplimiento a los deberes del administrador, en especial al deber de cuidado sobre los bienes comunes (artículo 20 N° 1 de la ley 21.442) lo que eventualmente constituye una infracción grave de aquella contemplada en el artículo 87 N°2 letra a). En consecuencia, de acuerdo a lo expuesto precedentemente, **las alegaciones por parte de la administradora, referidas a no disponer de fondos suficientes dado que los copropietarios se encuentran incumplidos en sus obligaciones económicas, resulta improcedente para estos efectos.**

Sin perjuicio de lo anterior, resulta imperioso mencionar, que el hecho de no haberse **contratado seguro de forma inmediata**, una vez vencida la vigencia del primero, no resulta exigible al administrador ya que, de acuerdo al análisis efectuado, la contratación, renovación y término del seguro colectivo contra incendio del condominio, establecido en el artículo 43 de la ley 21.442, deberá efectuarse conforme a las exigencias, normas procedimentales y excepciones que establezca el reglamento de la citada ley, el cual no había sido dictado a la fecha de la supuesta infracción, por ende, no resulta exigible esta obligación a la empresa administradora. Sin embargo, conforme al artículo 1° de la ley N° 21.508, que interpreta el artículo 100 de la ley 21.442, señala que, al no haberse dictado el reglamento de la ley al momento de la infracción, corresponde aplicar las normas de la ley 19.537, que en este caso se regula en su artículo 36, que radica en cada copropietario la obligación de contratar el seguro de las unidades y bienes de dominio común, por lo que no resulta exigible al administrador.

- d) **La no mantención de las bombas de agua del condominio en condiciones de funcionar, pese haberse pagado por todos los copropietarios para que funcionen en perfecto estado.** De la contundente prueba documental presentada por la empresa de administración, se logra acreditar que sí se han efectuado todas las mantenciones preventivas al sistema de impulsión de agua potable, que efectivamente existen algunos desperfectos que no interrumpen su normal funcionamiento y suministro, pero que dichos desperfectos deben ser reparados por el servicio de post venta de la Inmobiliaria, previo análisis de la cobertura de garantía. Lo anterior se reafirma en la declaración de la representante del comité de administración transitorio asumido por la inmobiliaria I siete, la que sostiene que existe una sola bomba de agua que ha sido paralizada de forma preventiva a la espera de la respuesta por parte del servicio de post venta de la inmobiliaria, para efectos de determinar si tal reparación se encuentra cubierta por la garantía legal. Afirmo que el suministro de agua potable

no se encuentra interrumpido y que el administrador sólo debe esperar la respuesta de Post Venta puesto que no depende de él arreglarlo. Por ello, no resulta procedente atribuir responsabilidad por la falta de mantención, inspección y reparación cuando no ha sido posible arribar a la convicción que dicha obligación radica en el administrador. **Por lo tal razón la imputación debe ser desestimada.**

- e) **En relación al hurto del libro de reclamos:** Sobre este aspecto, no resulta de competencia de esta SEREMI investigar y determinar si se configura tal ilícito. Sin embargo, la empresa administradora, en sus descargos, señala que el libro de reclamos debió ser retirado con el fin de resguardar la privacidad de los copropietarios y tras su retiro se estableció un protocolo de reclamos, sugerencias y denuncias, en que se crearon formularios en formato papel que, luego de ser rellenos por personal autorizado en conserjería, son pegados en el libro de novedades, para ser atendidos por la administración. Que la gestión realizada por el administrador de mantener el libro de reclamos bajo resguardo, no constituye una infracción legal, sino más bien un resguardo a la privacidad de los propietarios que dejan sus datos personales en dicho libro. Además, debe tenerse presente que la obligación de mantener el libro de novedades recae sobre el Presidente del Comité, en atención a lo previsto en el artículo 17 inciso 8 de la ley 21.442 que sostiene “ *es el Presidente del comité de administración mantendrá a disposición de la comunidad un libro de novedades, en el que el administrador y el comité puedan dejar constancia de información relevante relacionada con el funcionamiento del condominio y en el que puedan registrarse los reclamos y solicitudes fundadas presentadas por los copropietarios, arrendatarios u ocupantes del mismo. Por lo anteriormente expuesto precedentemente, se deberá descartar la denuncia por este aspecto.*
- f) **No convocar a asamblea, pese haberse transferido por parte de la inmobiliaria más del 66% de las unidades del condominio como lo exige la ley en el artículo 89 inciso final. Por dicha circunstancia no se ha podido elegir nuevos administradores de condominio ni tampoco ha rendido cuenta de su administración.**
Que, de acuerdo a lo declarado por la representante del comité de administración transitorio, el condominio tiene 160 unidades y hasta abril de 2025, 95 unidades fueron entregadas, eso representa el 59% del condominio. En el mes de mayo de 2025 se produce una entrega masiva de 33 unidades a la empresa I Cuadra, que sumadas a las 95 anteriores serían 127 unidades entregadas en mayo de 2025, lo que equivale al 79%.
Que el administrador toma conocimiento de tal situación en el mes de junio de 2025, la que, por razones de logística, se buscó un espacio municipal fuera del condominio y se reprogramó para el jueves 3 de julio.
Que el administrador malamente podría haber cumplido con lo exigido en el artículo 89 inciso final de la ley 21.442 ya que, al tiempo de la interposición de la presente reclamación, no se cumplía con el 66% de unidades transferidas para convocar a asamblea, por lo que **resulta improcedente esta obligación.**
- g) **Sobre el despido de trabajadores sin previa aprobación del comité de administración, lo que ocasionó demandas por despido injustificado ante los juzgados de letras del trabajo.**
De la prueba recopilada en estos autos, esto es, correos electrónicos y declaración de la representante del Comité de Administración, se puede establecer que el despido de los trabajadores fue una decisión aprobada por el comité de administración, por lo que el administrador sólo se limitó a recibir instrucciones. Por lo que en ese sentido se destaca que éste haya obrado sin su consentimiento. Sin embargo, debe tenerse presente que en tal despido se llegó a un acuerdo de pago por concepto de indemnización a los trabajadores, la que finalmente terminó pagándose de forma tardía el mes de julio del presente año.
Que, de los dichos de la representante del comité de administración en respuesta a lo consultado por la fiscal instructora sobre la traba de embargo decretada por el tribunal en la Causa Rit C131-2025 y el largo tiempo transcurrido para pagar la deuda referida, se evidencia que existió una descoordinación por parte de la administradora en gestionar el pago oportuno, lo que originó la adopción de la referida medida de apremio por parte del Juzgado de letras del trabajo. Tal conducta puede ser calificada como un descuido atribuible al administrador en el desempeño de sus funciones, considerando el largo tiempo transcurrido en pagar la totalidad de la deuda y el hecho de existir fondos suficientes para cubrir la deuda. Esto último constituye una infracción al **N° 3 del artículo 20 de la ley N° 21.442, de 2022**, que impone la obligación de “Ejecutar los actos de administración y conservación,

así como los de carácter urgente que sean realizados sin recabar previamente el acuerdo de la asamblea, sin perjuicio de su posterior ratificación”.

12.- Que el artículo 89 de la ley 21.442, establece: *“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”*

13. Que, a partir de lo establecido en la primera parte del artículo 88 de la Ley N°21.442, de 2022, conforme al cual *“La sanción que corresponda aplicar a cada infracción se determinará, según su gravedad, dentro de los siguientes rangos:”*, cada infracción constada debe recibir su sanción respectiva, y para la determinación de cada una de ellas deben considerarse los efectos de tal infracción (atenuantes y agravantes), conforme lo prescrito por el artículo 89 de la citada Ley, por lo que procedo a dictar la siguiente:

RESOLUCIÓN:

1.- APLÍQUESE LAS SIGUIENTES SANCIONES:

- Respecto de la extensión de cheques de la cuenta corriente del condominio para fines personales a una clínica de medicina reproductiva. Éste hecho debe considerarse como incumplimiento al deber de cuidar los bienes comunes (artículo 20 N°1), calificándose como infracción grave de conformidad al artículo 87 N°2 letra a) de la Ley N°21.442, de 2022. Se considera como circunstancia atenuante no haber ocasionado perjuicio económico al condominio y como circunstancia agravante haber puesto en riesgo la integridad del patrimonio comunitario al emplearse cheques para usos no vinculados con los menesteres de la comunidad. Existiendo una atenuante y una agravante, **SE SANCIONA CON LA SUSPENSIÓN POR UN AÑO DEL REGISTRO NACIONAL**.
- Respecto del no pago de seguro de incendio durante dos meses, esto es, los meses de agosto y septiembre de 2024. Se considera incumplimiento del deber de cuidado sobre los bienes comunes (artículo 20 N°1), calificado como infracción grave de aquella contemplada en el artículo 87 N°2 letra a). Se considera como circunstancia atenuante no haber ocasionado perjuicio económico al condominio y como circunstancia agravante haber dejado en desprotección los bienes comunes por el tiempo en que no se pagaron las primas del seguro. Se cancelan circunstancias. Por lo anterior, **SE SANCIONA CON MULTA A BENEFICIO FISCAL DE DIEZ (10) UTM**.
- Respecto del pago de indemnización por despido a trabajadores, considerando el largo tiempo trascurrido en pagar la totalidad de la deuda, existiendo fondos suficientes para cubrirla en tiempo oportuno, debe calificarse como un descuido atribuible al administrador en el desempeño de sus funciones. En este sentido, constituiría la falta de ejecución oportuna de un acto de administración, considerado como una infracción al N°3 del artículo 20 de la Ley N°21.442, de 2022, calificada como infracción menos grave de conformidad a lo dispuesto en el artículo 87 N°3 letra a) de la citada Ley. Se considera como circunstancia agravante el haber ocasionado perjuicio económico al condominio, el que se configura por los reajustes e intereses devengados por el no pago oportuno de las obligaciones laborales. No concurren circunstancias atenuantes. Por lo anterior, **SE SANCIONA CON AMONESTACIÓN POR ESCRITO Y MULTA A BENEFICIO FISCAL DE CUATRO (4) UTM**.

2.- **DEJESE SIN EFECTO**, medida provisional de suspensión de actos de administración en el Condominio Portal labranza III, decretada mediante Resolución Exenta 623 de fecha 26 de junio de 2025.

3.- **NOTIFÍQUESE** la presente resolución a la empresa administradora, la cual dispondrá del plazo de 5 días hábiles para interponer en contra de ella el recurso de reposición ante esta SEREMI y, en subsidio, el recurso jerárquico; o en caso de no deducir reposición, directamente el jerárquico ante la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley N° 21.442.

4. REMÍTANSE a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, copia del presente acto administrativo, una vez que se encuentre firme y ejecutoriada.



SCR/PDJ

Distribución:

- Daniel Ernesto Torres Morales.
- Secretaria Ejecutiva de Condominio
- Sección Jurídica.
- Oficina de partes.