

RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

(SAJ)(ELC)(MPL) RECHÁZESE RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR LEONARDO ANDRÉS RIVERA MOYA, A TRAVÉS DEL SISTEMA DE RECLAMACIONES, SANCIONES Y PROCEDIMIENTO ANTE INCUMPLIMIENTO DE ADMINISTRADORES A LO DISPUESTO EN LA LEY N° 21.442 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA Y SU REGLAMENTO

SANTIAGO, 10 NOV. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 2320

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N°16.391, que crea el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; en el Decreto Ley N°1.305 de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; 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; en la Ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, publicada en diario oficial con fecha 13 de abril de 2022; en el D.S. N°5 (V. y U.), de 2023, que aprueba el Reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios, publicado en diario oficial con fecha 26 de marzo de 2024; en el D. S. N°7 (V. y U.), de 2023, que aprueba Reglamento de la Ley N°21.442, publicado en diario oficial con fecha 09 de enero de 2025; en la Circular ORD N°26, SE-Condominios N°11 de fecha 17 de junio de 2025 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; en el Decreto Supremo N°397, de 1976, que crea el Reglamento Orgánico de las Secretarías Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; en la Resolución TRA N°272/31/2024, de la Subsecretaría del Vivienda y Urbanismo, que nombra al Sr. Salvador Ferrer Briceño, como Titular en el cargo de jefe de Departamento de Planes y Programas y Equipamiento de la SEREMI Metropolitana; en el Decreto Exento RA N°15, de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo, que establece el orden de subrogancia; los antecedentes aportados por el solicitante mediante ingreso de fecha 30/01/2025, a través de la Plataforma dispuesta por la Secretaría Ejecutiva de Condominios MINVU; en la Resolución Electrónica Exenta N°1.258, (V. y U.), de fecha 5 de septiembre de 2023, de esta Secretaría Ministerial, que establece tramitación electrónica; y, en la Resolución N°36, de 2024, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón; y

CONSIDERANDO:

1. Que, con fecha 30/01/2025, don **LEONARDO ANDRÉS RIVERA MOYA, Cédula Nacional de Identidad N° [REDACTED]**, en adelante el "reclamante", ejerce acción de reclamación, a través de la Plataforma dispuesta por la Secretaría Ejecutiva de Condominios MINVU¹, contra la administradora de su Comunidad Edificio Geocentro Teatinos, la empresa **EMPRESAS DE SERVICIOS RIVERA & MOYA SPA, RUT N°76.968.074-8**, representada legalmente por don **JUAN ROBERTO TOLOZA NAVARRO, cédula de identidad [REDACTED]**, indicando, en términos generales, que, por múltiples falencias en su administración se inició acción judicial en su contra a través de causa rol N°13671-M-2024/MCM del 5° Juzgado de Policía Local de la comuna de Santiago, debido a la aplicación de procedimientos y multas no establecidas en el Reglamento de Copropiedad inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes respectivo y aplicando un reglamento interno no aprobado en asamblea por la comunidad, entre otras, acción judicial que se encuentra en tramitación, al sólo constar la celebración de la audiencia de conciliación y prueba. Es decir, aún sin sentencia firme y ejecutoriada a su respecto, indicando en su reclamo textualmente, lo siguiente:

CONDOMINIOS DEL MINVU

"RECLAMO FORMAL ANTE LA SECRETARÍA EJECUTIVA DE

Estimada: Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)

Asunto: Solicitud de sanción contra el administrador de la comunidad Geocentro Teatinos por irregularidades en su gestión

I. ANTECEDENTES GENERALES

Por medio del presente escrito, vengo a interponer un reclamo formal en contra del señor Juan Roberto Toloza Navarro, quien ha ejercido

¹ <https://condominios.minvu.cl/>

ilegítimamente las funciones de administrador de la Comunidad Geocentro Teatinos 690, ubicada en calle Teatinos N°690, comuna de Santiago, Región Metropolitana.

Este reclamo se fundamenta en múltiples irregularidades administrativas, incumplimientos legales y vulneraciones a la Ley N°21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, afectando gravemente los derechos de los copropietarios y el adecuado funcionamiento del condominio.

Cabe destacar que el 5° Juzgado de Policía Local de Santiago acogió en su totalidad una demanda en contra del mencionado administrador, ordenando la convocatoria a una nueva asamblea de copropietarios para el 24 de abril de 2025, reconociendo así la existencia de serias anomalías en su gestión.

Por lo anterior, solicito a la Secretaría Ejecutiva de Condominios que inicie una investigación administrativa y aplique las sanciones correspondientes al señor Juan Roberto Toloza Navarro, conforme a la Ley N°21.442 y demás normativas vigentes.

II. HECHOS QUE FUNDAMENTAN EL RECLAMO

1. Ejercicio ilegal del cargo de administrador

El señor Juan Toloza Navarro ha ejercido como administrador sin contar con inscripción vigente en el Registro Nacional de Administradores de Condominios del MINVU.

Se verificó mediante certificación notarial CVE: 033-47549, emitida el 21 de octubre de 2024, que no figura como administrador registrado.

Según la Ley 21.442, los administradores deben estar inscritos en dicho registro para ejercer el cargo legalmente.

2. Aplicación arbitraria e ilegal de multas a copropietarios

El administrador ordenó la aplicación de multas sin fundamento legal, bajo el pretexto de que los copropietarios no habían actualizado el Registro de Residentes.

Se exigió información y documentación no contemplada en la Ley ni en el Reglamento de Copropiedad.

En la práctica, esto generó un mecanismo abusivo de cobros, violando el principio de legalidad en materia sancionatoria.

3. Manipulación del quórum para invalidar asambleas legítimas

En la asamblea ordinaria del 10 de julio de 2024, el administrador desconoció arbitrariamente la participación de copropietarios que habían cumplido con todos los requisitos legales.

Rechazó la inscripción de residentes sin causa justificada, invalidando así la representación de varios copropietarios.

Esta acción tuvo como objetivo impedir que se alcanzara el quórum necesario para el desarrollo de la asamblea, vulnerando el derecho de los comuneros a decidir sobre la administración del condominio.

4. Eliminación arbitraria del acceso a la plataforma de gestión comunitaria

Se constató que el administrador eliminó de manera unilateral y sin justificación los accesos de ciertos copropietarios a la plataforma digital Comunidad Feliz, impidiéndoles visualizar estados de cuenta, gastos comunes y participar en votaciones comunitarias.

Esta acción fue confirmada por el soporte de Comunidad Feliz, indicando que solo el administrador tenía la facultad de realizar dichas modificaciones.

5. Uso de un "Reglamento Interno" sin validez legal

El administrador impuso unilateralmente un documento titulado "Reglamento Interno", sin que este estuviera inscrito en el Conservador de Bienes Raíces ni aprobado en asamblea de copropietarios.

Según la Ley 21.442, toda norma interna debe cumplir con las formalidades legales y no puede contradecir el Reglamento de Copropiedad vigente.

6. Falta de transparencia en la gestión financiera del condominio

El 10 de julio de 2024, el administrador publicó en las carteleras del edificio un estado financiero defectuoso, omitiendo información clave sobre ingresos, egresos y saldos de la comunidad.

La omisión de estos datos impide a los copropietarios fiscalizar el uso de los recursos comunes, lo que constituye una grave infracción a los principios de transparencia y rendición de cuentas.

III. SOLICITUDES

En virtud de los hechos expuestos y conforme a la Ley 21.442 de Copropiedad Inmobiliaria, solicito a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del MINVU lo siguiente:

Se inicie una investigación formal sobre las actuaciones del señor Juan Roberto Toloza Navarro, en su calidad de administrador de la comunidad Geocentro Teatinos 690.

Se aplique la sanción administrativa correspondiente, de acuerdo con la Ley 21.442, que faculta a la Secretaría para sancionar a administradores que incurran en infracciones graves.

Se ordene la inhabilitación del señor Toloza para ejercer como administrador, debido a su ejercicio irregular del cargo y sus múltiples infracciones a la normativa vigente.

Se obligue al administrador de la comunidad a que entregue las copias de las cartolas de las cuentas corrientes de la comunidad desde enero de 2023 hasta enero de 2025, esto debido a que la demanda interpuesta en su contra el administrador pago los servicios de abogado con dineros de la comunidad

Se emita un pronunciamiento oficial sobre la ilegalidad de las multas impuestas, para que los copropietarios afectados puedan exigir la restitución de los montos cobrados de manera indebida.

Se remita este caso a las instancias judiciales correspondientes, en caso de que se determine la existencia de eventuales delitos o infracciones graves en la gestión de la comunidad.

IV. MEDIOS DE PRUEBA

Para sustentar el presente reclamo, adjunto la siguiente documentación:

Copia de la demanda presentada ante el 5° Juzgado de Policía Local de Santiago y su resolución favorable.

Certificación de que Juan Toloza Navarro no está inscrito en el Registro de Administradores del MINVU.

Documentos que acreditan la imposición ilegal de multas.
Pruebas sobre la eliminación arbitraria del acceso a Comunidad Feliz.

Estados financieros defectuosos publicados en el condominio.

Agradezco su pronta gestión y quedo atento a su resolución.

Atentamente,

Leonardo Andrés Rivera Moya

copropietario – Comunidad Geocentro Teatinos 690”.

2. Que, es importante señalar que el referido administrador, como persona natural, cuenta actualmente con solicitud de inscripción aprobada, ID Plataforma dispuesta por la Secretaría Ejecutiva de Condominios, ya mencionada, PN-4363, en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, a título oneroso, a través de Resolución Electrónica Exenta N°2188 de fecha 20 de octubre de 2025, de esta Secretaría Ministerial. Por su parte, la **EMPRESAS DE SERVICIOS RIVERA & MOYA SPA, RUT** [REDACTED] no consta actualmente con inscripción aprobada en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

3. Que, en el artículo 90 de la Ley N°21.442 se señala lo siguiente: "El comité de administración o el porcentaje mínimo de copropietarios o arrendatarios que defina el reglamento de esta ley conforme al número total de 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 presente ley y su reglamento. En el escrito que se presente deberán especificarse las acciones u omisiones en que se funda la reclamación y acompañar copia de los antecedentes que la respaldan”.

4. Que, por su parte el Reglamento de la Ley, D.S. N°7/2023 MINVU, en su artículo 49 indica: "De la interposición de una reclamación en contra de los administradores de condominios: El comité de administración, o los copropietarios o arrendatarios que representen al menos el 15% 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 ley y el presente reglamento, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 90 de la ley" (el subrayado es nuestro).

5. Que, en el artículo 91 inciso 1° de la Ley N°21.442, se indica lo siguiente: "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”.

6. Que, en el artículo 91 inciso final de la Ley N°21.442 se señala textualmente lo siguiente: "Con todo, si el secretario 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, de conformidad con lo dispuesto en los incisos anteriores.”

7. Que, el artículo 95 de la Ley N°21.442 dispone: *“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”.*

8. Que, del análisis de los antecedentes ingresados y normativa aplicable, es posible concluir su presentación no justifica el inicio de un procedimiento administrativo sancionatorio por esta Secretaría Ministerial, motivado en las siguientes consideraciones:

a) Conforme con lo dispuesto en el art. 90 de la Ley N°21.442, para ejercer la acción de reclamación de manera correcta contra el Administrador de su Condominio, se debe acompañar el Acuerdo del Comité de Administración, debidamente firmado por sus integrantes, en el sentido de realizar un reclamo por infracciones a sus obligaciones dispuestas en el mismo cuerpo normativo, y en lo dispuesto en su reglamento (D.S7/2023 MINVU), por parte del Administrador de la comunidad, por hechos precisos, acaecidos durante la vigencia de la Ley N°21.442.

Seguidamente, el artículo 47 del D.S N°7/2023 MINVU, indica que la acción de reclamación también puede ser intentada por los copropietarios o arrendatarios que representen al menos el 15% de las unidades del condominio, con el fin de hacer aplicable el sistema de Infracciones, Reclamaciones, Sanciones y Procedimiento ante incumplimientos de Administradores, del Título XVI de la misma ley referida, **no habiendo titularidad por parte de un particular en solitario**, conforme lo recién indicado.

b) Por otra parte, analizado lo dispuesto, el artículo 91 inciso quinto de la Ley N°21.442 se señala lo siguiente: *“Con todo, si el secretario 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, de conformidad con lo dispuesto en los incisos anteriores.”* (el subrayado y destacado es nuestro), se puede indicar que conforme lo señalado en su carta reclamo (ingreso de demanda, causa rol N°13671-M-2024/MCM, en 5° Juzgado de Policía Local de Santiago), se requiere de una sentencia firme y ejecutoriada que cumpla los supuestos recién indicados en la causa por usted intentada, por tanto emanada de los órganos jurisdiccionales que tienen competencia general para conocer las contiendas que surjan en el ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria, es decir, en su caso, los Juzgados de Policía Local (art. 44).

c) Que, conforme lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley N°21.442 ya mencionado, y lo establecido en el art. 54 inciso final de la Ley 19.880², se desprende, además, que esta Secretaría Ministerial le asiste el deber de inhibirse de conocer asuntos judiciales en curso, evitándose así tener posturas contradictorias entre la sede administrativa y la judicial, pudiendo intentar su ingreso, una vez que suceda la situación descrita en la letra a) precedente.

A pesar de lo indicado, en la eventualidad de intentar nuevamente la acción de reclamación, además de cumplir con los requisitos normativos para su ejercicio, deberá adjuntar todos los antecedentes de respaldo, teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 87 y siguientes de la Ley N°21.442 y la Circular ORD N°26, SE-Condominios N°11 de fecha 17 de junio de 2025³, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, por la cual se imparten nuevas instrucciones sobre el procedimiento de reclamaciones y sanciones ante infracciones de administradores de condominios.

d) En caso de más consultas de este tipo, se le informa que puede plantear aquellas a través del sistema de atención ciudadana: <https://www.minvu.gob.cl/contactenos/formulario-de-contacto/>, con el fin de que un grupo especializado pueda guiar su actuar en lo futuro.

9. Que, en torno a su solicitud complementaria de inhabilitar al administrador denunciado, se puede indicar la única inhabilitación establecida en la ley para negar la inscripción en el Registro Nacional de Administradores de Condominios se encuentra regulada en el inciso primero del artículo 84 de la Ley N°21.442, al prescribir expresamente lo siguiente: *“No podrán inscribirse en el Registro Nacional los administradores y subadministradores que hubieren sido condenados por alguno de los delitos contemplados en*

² Art. 54 inc. Final Ley 19.880: Si respecto de un acto administrativo se deduce acción jurisdiccional por el interesado, la Administración deberá inhibirse de conocer cualquier reclamación que éste interponga sobre la misma pretensión.

³ <https://www.minvu.gob.cl/elementos-tecnicos/circulares-de-la-secretaria-ejecutiva-de-condominios/circular-11-imparte-nuevas-instrucciones-sobre-el-procedimiento-de-reclamacion-y-sanciones-ante-infracciones-de-administradores-de-condominios/>

los Títulos VIII y IX del Libro Segundo del Código Penal” . No siendo posible negar o paralizar una solicitud de inscripción, sin cumplir los supuestos normativos para que opere la inhabilidad, la cual requiere de una sentencia condenatoria firme respecto de los delitos recién indicados.

10. Que, de la documentación aportada, de las normas legales y reglamentarias reseñadas precedentemente dicto la siguiente:

R E S O L U C I Ó N :

1. RECHÁZASE el reclamo, así como su solicitud complementaria de suspensión de inscripción en el Registro Nacional de Administradores de Condominios, ingresada con fecha 30/01/2025 por **LEONARDO ANDRÉS RIVERA MOYA**, por improcedente, en virtud de lo expuesto en el considerando 8 y 9 de la presente resolución.

2. NOTIFÍQUESE la presente a la solicitante, remitiéndose directamente a la casilla de correo electrónico informado en la plataforma [REDACTED] de conformidad a lo dispuesto en la Resolución Electrónica Exenta N°1258 de fecha 05 de septiembre de 2023, emitida por esta Secretaría Ministerial, la que establece el envío de información a través de canales digitales; informando que le asiste un plazo de 5 días hábiles para ejercer los recursos administrativos contemplados en el art. 94 de la Ley 21.442, dígase recurso de reposición y/o jerárquico, contados desde la fecha de la notificación de la presente resolución.

ANÓTESE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE

SALVADOR FERRER BRICEÑO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

MPL/PLG

DISTRIBUCIÓN:

- LEONARDO ANDRÉS RIVERA MOYA [REDACTED]
- PLATAFORMA DIGITAL
- SECRETARÍA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS MINVU
- EQUIPO LEY 21.442 COPROPIEDAD INMOBILIARIA SECCIÓN ASESORÍA JURÍDICA SEREMI MINVU RM
- DEPTO. PLANES Y PROGRAMAS REGIÓN METROPOLITANA
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G