



RESOLUCIÓN
ELECTRONICA

(SAJ)(ELC)(MPL) DESESTIMA RECLAMACIÓN INTERPUESTA POR JAIME NICOLÁS MARTÍNEZ ZAGAL, 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, 11 AGO. 2025

RESOLUCIÓN EXENTA N° 1728

VISTOS:

Lo dispuesto en la Ley N° 16.391, de 1965, 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, de 2003, 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 el Decreto Supremo N° 28, (V. y U.), de fecha 17 de noviembre de 2023, que designa a la infrascrita en calidad de Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región Metropolitana; los antecedentes aportados por el solicitante mediante la Plataforma del Sistema de Reclamación y Sanciones; 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 10/09/2024, **JAIME NICOLÁS MARTÍNEZ ZAGAL, Cédula Nacional de Identidad** [REDACTED] en adelante el "reclamante", ejerce acción de reclamación contra la administradora de su Comunidad Edificio Luis Thayer Ojeda N°1230, de la comuna de Providencia, Patricia Carrasco Landeros en virtud de los art. 87 y siguiente de la Ley N° 21.422, ingresando su requerimiento a través de la Plataforma Digital dispuesta por la Secretaría Ejecutiva de Condominios de Ministerio de Vivienda y Urbanismo: [Plataforma Ley de Copropiedad Inmobiliaria - Ministerio de Vivienda y Urbanismo](#), indicando expresamente lo siguiente:

"Señores
Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU)
Presente

De mi mayor consideración,

Por medio de la presente, me dirijo a ustedes para expresar mi preocupación y solicitar su intervención respecto a una serie de irregularidades en la administración del condominio Comunidad Luis Thayer, en el cual resido.

Desde hace un tiempo, la administradora ha adoptado una actitud que considero acosadora hacia mi persona, particularmente en relación al cobro por el uso de estacionamientos para visitas. Esta conducta se ha manifestado de manera sistemática y hostil, generando una sensación de persecución hacia mi persona.

Además, he detectado que los cobros realizados por estacionamiento y otros conceptos incluidos en el gasto común no están siendo detallados de manera clara y transparente en los informes de la administración, lo cual resulta preocupante y genera incertidumbre sobre el uso adecuado de los recursos de la comunidad.

Por estas razones, solicito de manera respetuosa la intervención del MINVU para que se pueda llevar a cabo una revisión exhaustiva de la gestión administrativa del condominio y se resuelva esta situación de forma justa y conforme a la ley. Confío en que su intervención contribuirá a aclarar esta situación y garantizar una administración transparente y equitativa para todos los residentes.

Agradezco de antemano su atención y quedo atento a cualquier información o documentación adicional que pueda ser requerida para llevar a cabo este proceso.

Sin otro particular,
Atentamente,"

2. Que, es dable destacar que la referida administradora PATRICIA CARRASCO LANDEROS, no cuenta actualmente con solicitud de inscripción ingresada, así como tampoco aprobada, en el Registro Nacional de Administradores de Condominios.

3. 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*".

4. Que, en cuanto a la titularidad la acción de reclamación contra un Administrador, por hechos cometidos durante la vigencia de la Ley N°21.442, 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*".

5. Que, por su parte, el Reglamento de la Ley, el 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).

6. 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 al mismo cuerpo normativo, y lo dispuesto en su reglamento (D.S7/2023 MINVU), por parte del Administrador de la comunidad, por hechos acaecidos durante la vigencia de la Ley N° 21.442.

Seguidamente, el art 47 del D.S N° 7/2023 MINVU, indica que la acción de reclamación 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 indicado.**

b) Finalmente, en 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 es nuestro). En este caso, se requiere de una sentencia firme y ejecutoriada que cumpla los supuestos recién indicados, 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, los Juzgados de Policía Local (art. 44) y los Jueces árbitros (art. 46).

A pesar de lo indicado, en la eventualidad de requerir intentar la acción de reclamación cumpliendo con los requisitos normativos para su titularidad, deberá adjuntar todos los antecedentes de respaldo, teniendo además en consideración lo dispuesto en el art. 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 2025, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda

y Urbanismo¹, por la cual se imparten nuevas instrucciones sobre el procedimiento de reclamaciones y sanciones ante infracciones de administradores de condominios.

c) 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.

7. Que, sin perjuicio de lo anterior, se le informa que, para poder abordar su problemática en cuanto a la pertinencia de los cobros realizados a su unidad, puede hacer uso de las alternativas de resolución de conflictos dispuestas en los artículos 44 y siguientes de la Ley N° 21.442, entre ellas, concurrir a los juzgados de policía local respectivo, el cual puede adoptar las medidas necesarias para la solución de los problemas que afecten a los copropietarios en su condición de tales, pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor.

8. 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. DESESTÍMESE el reclamo ingresado con fecha 10/09/2024 por **JAIME NICOLÁS MARTÍNEZ ZAGAL, Cédula Nacional de Identidad N° [REDACTED]** por improcedente, en virtud de lo expuesto en el considerando 6 de la presente resolución.

2. NOTIFÍQUESE la presente a la solicitante, remitiéndose directamente a la casilla de correo electrónico informado en la plataforma JAIMEMARTINEZZAGAL@GMAIL.COM, 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

CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

MPL/JMV

DISTRIBUCIÓN:

- JAIME NICOLÁS MARTÍNEZ ZAGAL [REDACTED]
- PLATAFORMA DIGITAL
- SECRETARÍA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS MINVU
- EQUIPO NUEVA LEY DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA SECCIÓN JURÍDICA SEREMI MINVU RM
- OFICINA DE PARTES

Ley de Transparencia Art 7.G

¹<https://www.minvu.gob.cl/wp-content/uploads/2025/06/Circular-026-SE-C-11-Sistema-de-Reclamaciones-y-Sanciones-Deroga-SE-9.pdf>