



**CHILE
AVANZA
CONTIGO**

DESESTIMA POR IMPROCEDENTE RECLAMACIÓN
INTERPUESTA CONTRA "ADMINISTRADORA DEL
SUR" O "ADMISUR", CONDOMINIO EDIFICIO LYNCH II.

RESOLUCIÓN EXENTA N°

1005

TEMUCO,

06 SEP. 2024

VISTOS:

El D.S. N° 397 (V. y U.) de 1976, que fija el Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo; la Ley 19.880, de 2003, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado; la ley N° 21.442, de 2022, que aprueba nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria; la Resolución N° 7 de 2019, de la Contraloría General de la República, que fija normas sobre exención de trámite de toma de razón; El Decreto Supremo N° 20 del 01 de agosto de 2024, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que nombra al Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Región de La Araucanía, respecto del cual no se esperará su total tramitación por razones de buen servicio.

CONSIDERANDO:

- a) Que, con fecha 02.09.2024, ingresa a esta SEREMI, reclamación por infracción a la Ley N° 21.442, interpuesta por don Nelson Peña Peña, abogado, en calidad de residente del departamento N° 1301 del Edificio Lynch II de la comuna de Temuco, en contra de "ADMINISTRADORA DEL SUR" o "ADMISUR", de la copropiedad individualizada, cuya gestión recae en don Gustavo Muñoz Fuentes.
- b) Que, la reclamación se funda, en que existe, por parte de la administración del condominio, un "abandono de deberes y obligaciones que establece la Ley N° 21.442, consumando hechos perturbadores a los bienes de esa parte, materializando daños y perjuicios previsibles y prevenibles, esto dentro de un período de dos años aproximadamente, interviniendo en las mismas condiciones de abandono de deberes por parte del Presidente del Comité de la copropiedad estableciendo un estado de indefensión frente a los derechos de copropietarios en los estándares determinados en su función", basada que desde el mes de noviembre del año 2022 comienzan los problemas en la relación con este organismo, debido al abandono de la administración de los espacios comunes, falta de facilidades en la comunicación y aumento mensual de cobros de gastos comunes no justificables, los cuales se desarrollan en su presentación.
- c) Que, en cuanto a lo sustantivo de su presentación, cabe señalar que, conforme a lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley N° 21.442, de Copropiedad Inmobiliaria, esta SEREMI es competente para conocer de las reclamaciones interpuestas por el Comité de Administración, o por un porcentaje mínimo de copropietarios o arrendatarios que será definido por el reglamento de esta ley, en contra de administradores o subadministradores de condominios, por incumplimiento de alguna de las obligaciones que la antedicha ley o su reglamento les impone. Sin embargo, debido a que el reglamento de la ley aún no ha sido publicado en el Diario Oficial, actualmente, la única alternativa de presentar un reclamo es por el Comité de Administración, a través de la plataforma en línea que dispone el Minvu.
Lo anterior, por cuanto la reclamación interpuesta fue ingresada únicamente por Ud., como residente de dicho condominio y no como representante del Comité de Administración.
- d) Que, a su vez, la Ley 21.442 se encarga, en su Título VIII, de regular fórmulas de resolución de conflictos, estableciendo las vías judiciales y extrajudiciales de resolución de controversias que, en ámbito del régimen especial de copropiedad inmobiliaria establecido en dicha ley, se puedan suscitar entre los copropietarios, o entre éstos y la asamblea de copropietarios, el comité de administración o el administrador, o entre estos mismos órganos de administración de la copropiedad inmobiliaria, relativas a la administración o funcionamiento del condominio, encomendando el conocimiento de las determinadas controversias a los Juzgados de Policía Local, a las Municipalidades y/o a la Justicia Arbitral, según corresponda.

- e) Que, atendido lo anterior, la reclamación presentada no cumple con los requisitos de procedencia requeridos por la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
- f) Que, el artículo 91 de la Ley N° 21.442, en su inciso primero señala que, *“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”*, por lo que procede dictar la siguiente:

RESOLUCIÓN:

DESESTÍMASE POR IMPROCEDENTE la reclamación interpuesta con fecha 02.09.2024 ante esta SEREMI, por don Nelson Peña Peña, en contra de “ADMINISTRADORA DEL SUR” o “ADMISUR”, como Administrador del Condominio Edificio Lynch II, cuya gestión recae en don Gustavo Muñoz Fuentes.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE



SR/CGS

DISTRIBUCIÓN:

- Nelson Peña Peña, correo electrónico:
- Sección Jurídica.
- Oficina de partes