



**RESOLUCION
ELECTRONICA**

**TRABAJANDO
PARA USTED**

DESESTIMA POR IMPROCEDENTE LA RECLAMACIÓN N°4375 PRESENTADA POR doña ERIKA CAMILA SALINAS RÍOS, RUT. [REDACTED] CONFORME LO DISPUESTO EN LA LEY N°21.442 DE COPROPIEDAD INMOBILIARIA Y SU REGLAMENTO.

Antofagasta, 06 JUL. 2026

RESOLUCIÓN EXENTA N° 284

VISTOS:

1. Lo dispuesto en la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado, en su texto refundido mediante DFL. N°1/19.653 del 2000.
2. La Ley N°16.391, que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
3. El Decreto Ley N°1.305, de 1975, que Reestructura y Regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo.
4. La Ley N°19.880 que establece las Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los actos de los órganos de la administración del Estado.
5. La ley N°21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
6. El Decreto N°7 (V. y U.) de 2023 que aprueba reglamento de la nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
7. El Decreto N°5 (V. y U.), de 2024 que aprueba el reglamento del Registro Nacional de Administradores de Condominios.
8. SE – Condominio 11, Circular Ordinario N°26 de fecha 17 de junio de 2025 que imparte nuevas instrucciones sobre el procedimiento de reclamación y sanciones ante infracciones de administradores de condominios, contenido en el Párrafo 3° del Título XIV de la Ley N°21.442, de 2022, nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, y deja sin efecto la Circular Ord. N°106, de fecha 25 de marzo de 2025, SE-CONDOMINIOS 09, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.
9. Las facultades que me confiere el Decreto Supremo N°397 (V y U), de 1976, Reglamento Orgánico de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo.
10. La Resolución N°36, 19 de diciembre del 2024 de la Contraloría General de la República que fija normas sobre exención del trámite de toma de razón.
11. El Decreto N°272/12/2023 (V. y U.) de fecha 24 de enero de 2023, que establece el nuevo orden de subrogancia de la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región de Antofagasta.

CONSIDERANDO:

1. Que la Ley N°21.442, en sus artículos 90 y 91, establece un procedimiento especial para conocer infracciones cometidas por administradores o subadministradores de condominios, disponiendo que, una vez ingresada una reclamación, la Secretaría Regional Ministerial debe efectuar un examen de admisibilidad que permita determinar si existen antecedentes suficientes para desestimarla por improcedente, solicitar mayores antecedentes o dar inicio a un procedimiento sancionatorio. Lo anterior se complementa con lo establecido en la Ley N°19.880, que regula las bases de los procedimientos administrativos y exige la debida fundamentación de toda resolución que afecte derechos o intereses de los administrados. Asimismo, la Circular Secretaría Ejecutiva de Condominios N°09/2025 imparte instrucciones específicas para el análisis de admisibilidad de las reclamaciones, señalando que la falta de requisitos esenciales debe conducir a su rechazo mediante resolución fundada.

2. Que, de conformidad con el artículo 49 del Decreto Supremo N°7 (V. y U.) de 2023, que aprueba el Reglamento de la Ley N°21.442, la legitimación activa para interponer una reclamación ante esta Secretaría Regional Ministerial recae exclusivamente en: (i) el comité de administración del condominio; o (ii) copropietarios o arrendatarios que representen, a lo menos, el quince por ciento (15%) de las unidades del condominio. Dicha acreditación debe realizarse mediante documentos idóneos que permitan verificar la participación, identidad y porcentaje de derechos de copropiedad representados por quienes suscriben la presentación.
3. Que, con fecha 9 de abril de 2026, doña ERIKA CAMILA SALINAS RÍOS, RUT. [REDACTED], copropietaria del Condominio Conjunto Habitacional [REDACTED], RUT. 66.518.999-6, con domicilio en [REDACTED], ingresó a la plataforma Ley de Copropiedad Inmobiliaria, su reclamación en contra del comité de administración y la administradora de dicho conjunto habitacional, doña XIMENA GUILLERMINA GUTIÉRREZ MERCADO, RUT. [REDACTED] exponiendo diversas irregularidades en el ejercicio de sus funciones, consistentes principalmente en la falta de entrega de balances de gestión desde que asumió la administración, pese a reiteradas solicitudes realizadas por los copropietarios en reuniones; situación que constituiría un incumplimiento a la Ley de Copropiedad. Asimismo, denuncia actos de hostigamiento y amenazas hacia copropietarios con el objeto de impedir la firma de una solicitud formal de rendición de cuentas, así como el rechazo de una carta certificada que requería dicha información. En razón de lo anterior, los copropietarios solicitan la realización de una auditoría y la eventual remoción del actual comité de administración, debido a la falta de transparencia en su gestión.
4. Que, realizado el examen de admisibilidad previsto en el artículo 91 de la Ley N°21.442 y en la Circular N°09/2025 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios, se constató que la presentación no cumple con los requisitos esenciales para su tramitación, verificándose las siguientes omisiones:
 - a. No acompaña Certificado de Régimen de Copropiedad emitido por la Dirección de Obras Municipales, documento exigido por el artículo 48 de la Ley N°21.442 para acreditar que el inmueble se encuentra formalmente acogido al régimen de Copropiedad Inmobiliaria y, por ende, sujeto al marco normativo de la Ley de Copropiedad Inmobiliaria.
 - b. No acompaña el Reglamento de copropiedad del condominio íntegramente digitalizado, instrumento esencial para determinar la organización interna, los derechos y obligaciones de los copropietarios y las facultades del administrador conforme a la Ley N°21.442.
 - c. No acompaña el contrato, acta de asamblea, acuerdo del comité de administración o documento que acredite la designación del administrador o del órgano responsable de las decisiones denunciadas, conforme a lo dispuesto en los artículos 18, 19 y 20 de la Ley N°21.442, lo que impide identificar al eventual infractor de manera precisa.
 - d. No acompaña la declaración simple de nómina de copropietarios o arrendatarios, documento que acredite el porcentaje de derechos de copropiedad representado por los reclamantes, y nómina de individuos que componen el grupo, incumplándose lo dispuesto en el artículo 49 del Reglamento, el cual exige acreditar al menos el 15% de representación para conferir legitimación activa e instrucciones de la Circular N°09/2025 de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.
 - e. No acompaña antecedentes indispensables para verificar la existencia, naturaleza o validez de la vinculación de los reclamantes con la administración del condominio, así como tampoco documentación que permita determinar la suficiencia o veracidad de los hechos denunciados, tales como actas, comunicaciones internas, contratos del personal o acuerdos del comité.
5. Que, en consecuencia, las omisiones señaladas impiden verificar la existencia formal del condominio bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria, la legitimación activa del reclamante y la acreditación del vínculo entre la persona denunciada y la administración del condominio, elementos indispensables para determinar la procedencia de la reclamación y la eventual responsabilidad administrativa.
6. Que, aun cuando los hechos relatados por el reclamante pudieren eventualmente ser objeto de análisis en un procedimiento sancionatorio, la falta de cumplimiento de los requisitos esenciales

de admisibilidad ya señalado, constituye una causal que impide legalmente a esta Secretaría Regional Ministerial pronunciarse sobre el fondo o iniciar una investigación conforme al artículo 91 de la Ley N°21.442.

7. En consecuencia, y atendido lo señalado en la Ley N°21.442, en el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N°7 (V. y U.) de 2023, en la Ley N°19.880 y en la Circular Secretaría Ejecutiva de Condominios N°09/2025, esta Secretaría Regional Ministerial debe desestimar la reclamación por improcedente, al carecer de los requisitos esenciales para su tramitación.

R E S O L U C I Ó N:

1. **DESESTÍMESE POR IMPROCEDENTE**, la reclamación N°4375, presentada con fecha 9 de abril de 2026 por doña **ERIKA CAMILA SALINAS RÍOS, RUT. [REDACTED]**, en contra del comité de administración y doña XIMENA GUILLERMINA GUTIÉRREZ MERCADO, RUT. [REDACTED] en su calidad de administradora del Condominio Conjunto Habitacional [REDACTED] RUT. 66.518.999-6, con domicilio en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] por carecer de los requisitos esenciales de admisibilidad conforme a lo dispuesto en la Ley N°21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria y su reglamento.
2. **NOTIFÍQUESE** el presente acto administrativo al reclamante, a través de la Plataforma de Ley de Copropiedad del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
3. **TÉNGASE PRESENTE** que contra la presente resolución proceden los recursos establecidos en los artículos 59 y siguientes de la Ley N°19.880, los cuales deberán interponerse dentro del plazo de cinco (5) días hábiles contados desde la notificación del presente acto administrativo.

ANÓTESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE

MARIETTA ANDREA MÉNDEZ CARVAJAL
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S) DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE
ANTOFAGASTA

AVF

DISTRIBUCIÓN:

- Solicitante Erika Camila Salinas Ríos.
- Plataforma Digital.
- Secretaria Ejecutiva Condominios MINVU.
- Dpto. Planes y Programas Seremi.
- Sección Jurídica Seremi.
- Oficina de parte Seremi.
- Ley de Transparencia Art 7.G.