

CIRCULAR ORD. N° 06

MAT.: Sobre la incorporación de condominios de viviendas sociales en el registro señalado en el artículo 71 de la Ley N°21.442.

SANTIAGO,

12 DIC 2023

DE : SECRETARIA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS
A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. De conformidad con la atribución contenida en el artículo 97 de la Ley N°21.442, que faculta a esta Secretaría Ejecutiva para impartir instrucciones sobre la aplicación de la normas de dicha ley y sus reglamentos, y atendiendo a diversas consultas y solicitudes de pronunciamiento recibidas por la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se estimó necesario emanar la presente circular con el objeto de precisar aspectos relativos a la incorporación de los condominios de viviendas sociales en el registro señalado en el artículo 71 de la Ley N°21.442.

2. El artículo 71 de la Ley N°21.442 establece que:

Para los efectos de esta ley, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 98, las municipalidades deberán incorporar a todos los condominios de viviendas sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el artículo 6° del decreto supremo N°58, del Ministerio del Interior, de 1997, sobre Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, especificando los datos de la carpeta física o expediente digital del condominio, referida en el artículo 48.

El reglamento de copropiedad de los condominios de viviendas sociales, las escrituras públicas que contengan modificaciones de estos reglamentos y las actas que contengan la nómina de los miembros del comité de administración y la designación del administrador, en su caso, deberán quedar bajo custodia del presidente del comité de administración, sin perjuicio de la entrega de copia de tales antecedentes a la municipalidad.

3. Los incisos primero y segundo del artículo 6° del DS N°58, del Ministerio del Interior, de 1997 señalan:

Para los efectos de esta ley, las municipalidades llevarán un registro público, que además estará disponible en la página web institucional, resguardando los datos personales en virtud de la ley N° 19.628, en el que se inscribirán las juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias que se constituyeren en su territorio, así como las uniones comunales que ellas acordaren. En este registro deberán constar la constitución, las modificaciones estatutarias y la disolución de las mismas.

De igual modo, las municipalidades llevarán un registro público, que además estará disponible en la página web institucional, resguardando los datos personales en virtud de la ley N° 19.628, de las directivas de las juntas de vecinos, de la unión comunal de juntas de vecinos y de las demás organizaciones comunitarias, como, asimismo, de la ubicación de sus sedes o lugares de funcionamiento.

Asimismo, el inciso cuarto indica:

Será obligación de las municipalidades enviar mensualmente al Servicio de Registro Civil e Identificación una copia con respaldo digital de los registros públicos señalados en los incisos primero y segundo de este artículo, para efectos de mantener actualizado el Registro Nacional de Personas Jurídicas sin Fines de Lucro.

4. La letra c) del artículo 2° del Decreto Supremo N°84, de 2013, del Ministerio de Justicia, que aprueba el Reglamento del Registro Nacional de Personas Jurídicas Sin Fines de Lucro señala:

c) Las demás personas jurídicas sin fines de lucro regidas por leyes especiales que requieran su inscripción en el Registro, las que son:

1. Las organizaciones deportivas sin fines de lucro constituidas por la ley N°19.712, Ley del Deporte, salvo las organizaciones deportivas constituidas conforme a la Ley N°20.019, que Regula las Sociedades Anónimas Deportivas Profesionales.
2. Las entidades religiosas, regidas por la Ley N°19.638, que Establece Normas sobre la Constitución Jurídica de las Iglesias y Organizaciones Religiosas.
3. Las comunidades y asociaciones indígenas reguladas en la ley N°19.253, para los efectos de lo dispuesto en el artículo 4°, del decreto supremo N°1, de 2012, del Ministerio Secretaría General de Gobierno.
4. Demás personas jurídicas sin fines de lucro que, conforme a las normas especiales que las regulan, deban requerir su inscripción en el Registro y las que voluntariamente soliciten su inscripción. (el subrayado es nuestro)

5. Al respecto, es preciso señalar que:

- i) El artículo 71 de la Ley N°21.442 fija la obligación de las municipalidades de incorporar un apartado en el registro público existente donde actualmente se registran las juntas de vecinos y demás organizaciones comunitarias creadas en su territorio, con el fin de registrar a los condominios de viviendas sociales de la respectiva comuna. Del mismo modo, y de conformidad con el inciso cuarto del artículo 6° del DS N°58 del Ministerio del Interior, de 1997, la copia del registro que las municipalidades deben enviar mensualmente al Registro Civil e Identificación deberá incluir a los condominios de viviendas sociales a partir del mes siguiente de la fecha de publicación de la presente circular. A su vez, el Registro Civil e identificación deberá generar un apartado en el Registro Nacional de Personas Jurídicas sin Fines de Lucro para incorporar a los condominios de viviendas sociales, según lo dispone el numeral 4 del literal c) del artículo 2° del DS N°84, del 2013, del Ministerio de Justicia.
- ii) El apartado donde se registren los condominios de viviendas sociales deberá considerar los datos de la carpeta física o expediente digital al que se refiere el artículo 48 de la Ley N°21.442, es decir, aquella generada por la dirección de obras municipales al momento de acoger un condominio al régimen de copropiedad. Para tales efectos, la dirección de obras municipales deberá disponer el certificado de acogimiento a régimen y el certificado que acredite la condición de condominio de vivienda social de todos los condominios de la comuna respectiva que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 66 numeral 2) y 67 numeral 2).

iii) Asimismo, el presidente del comité de administración deberá hacer entrega de una copia de los documentos señalados en el inciso segundo del artículo 71 de la Ley N°21.442, esto es:

- a) Reglamento de copropiedad
- b) Escrituras públicas que contengan modificaciones del reglamento de copropiedad
- c) Actas que contengan la nómina de los miembros del comité de administración y su periodo de funcionamiento
- d) Actas que contengan la designación del administrador, cuando corresponda

Para estos efectos, la unidad municipal a cargo del registro público de juntas de vecinos, organizaciones comunitarias y condominios de viviendas sociales deberá disponer de un certificado o comprobante que acredite la recepción de los documentos entregados por el presidente del Comité de Administración, consignando, al menos, el nombre del condominio, el nombre y Rut de los miembros del comité de administración y el periodo de funcionamiento declarado en el acta respectiva.

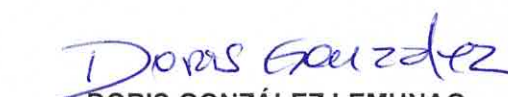
iv) Los datos que deberá considerar el registro público municipal y el Registro Nacional de Personas Jurídicas sin Fines de Lucro son:

- a) Número del certificado de acogimiento al régimen de copropiedad
- b) Fecha del certificado de acogimiento al régimen de copropiedad
- c) Nombre del condominio
- d) Dirección del condominio
- e) Tipo de condominio (A o B)
- f) Número de unidades vendibles
- g) Identificación de los miembros del comité de administración
- h) Período de vigencia del comité de administración

v) En complemento, la unidad municipal a cargo del registro público de juntas de vecinos, organizaciones comunitarias y condominios de viviendas sociales deberá mantener carpeta física o expediente digital con los documentos de cada condominio de vivienda social incorporado al mencionado registro, considerando, al menos:

- a) Certificado de acogimiento al régimen de copropiedad
- b) Certificado de condominio de vivienda social
- c) Copia del reglamento de copropiedad del condominio
- d) Copia de las escrituras públicas que contengan modificaciones al reglamento de copropiedad
- e) Copia del acta que contenga la nómina de los miembros del comité de administración
- f) Copia del acta que designa al administrador, cuando sea el caso
- g) Copia del registro de copropietarios, arrendatarios y ocupantes

Saluda atentamente a Usted,


DORIS GONZÁLEZ LEMUNAO
Secretaria Ejecutiva de Condominios
Ministerio de Vivienda y Urbanismo




PMS/JGC/SFB

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sr. Ministro de Justicia y Derechos Humanos
3. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
4. Sr. Contralor General de la República
5. Biblioteca del Congreso Nacional
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales Servicio de Vivienda y Urbanización
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sr. Director Servicio de Registro Civil e Identificación
12. Sres. Alcaldes
13. Asociación Chilena de Municipalidades
14. Biblioteca MINVU
15. Mapoteca O.D.U.
16. OIRS MINVU
17. Jefe SIAC
18. Archivo O.O.U.
19. Oficina de partes Secretaria Ejecutiva de Condominios
20. Oficina de partes MINVU Ley 20.285 artículo 7, letra