

SE - CONDOMINIOS 08

CIRCULAR ORD. N° 1,8

MAT.: Imparte nuevas instrucciones en relación con la exigencia contenida en el artículo 71 de la Ley N° 21.442, sobre la incorporación de los condominios de viviendas sociales en el registro municipal de Juntas de Vecinos y demás Organizaciones Comunitarias, a fin de ajustarse al dictamen N° E16081 de 2025, de la Contraloría General de la República, y deja sin efecto la Circular Ord. N° 06, de fecha 12 de diciembre de 2023, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

SANTIAGO, 17 MAR 2025

**DE : SECRETARÍA EJECUTIVA DE CONDOMINIOS
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

De conformidad con la atribución contenida en el artículo 97 de la Ley N° 21.442, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que faculta a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir nuevas instrucciones sobre la aplicación de las normas de dicha Ley y su Reglamento, y en atención al dictamen N° E16081 de 2025, de la Contraloría General de la República, se ha estimado necesario impartir nuevas instrucciones relativas a la exigencia contenida en el artículo 71 de la Ley N° 21.442, de 2022, sobre la incorporación de 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, a fin de ajustarse al criterio sostenido en el citado pronunciamiento del ente fiscalizador.

1. Dictamen N° E16081 de 2025, y alcance de la exigencia contenida en el artículo 71 de la Ley N° 21.442.

Mediante dictamen N° E16081 de 2025, la Contraloría General de la República se pronunció sobre el alcance de la exigencia contenida en el artículo 71 de la Ley N° 21.442, en razón de las instrucciones impartidas por esta Secretaría Ejecutiva de Condominios mediante Circular Ord. N° 06, de fecha 12 de diciembre de 2023, en los siguientes términos:



- i) Que la exigencia “se limita a que las municipalidades deben incorporar a todos los condominios de viviendas sociales de la respectiva comuna en un apartado especial del registro municipal a que se refiere el aludido artículo 6° del decreto N° 58, de la forma que ahí se apunta”. En consecuencia, “el legislador no extendió su remisión normativa al Registro Nacional de Personas Jurídicas sin Fines de Lucro a cargo del Servicio de Registro Civil e Identificación, sino que la acotó únicamente al registro municipal que detalla”.
- ii) Que “no resulta admisible que la SEC extienda el alcance de la remisión que efectúa el artículo 71 de la LCI más allá de su sentido natural y obvio, pues ello corresponde a la ley y, en consecuencia, excede su competencia”.
- iii) Que “el contenido de la Circular N° 6, al disponer sobre materias que no son propias de sus atribuciones, en particular su punto 5.i), al instruir al Servicio de Registro Civil e Identificación que genere un apartado en el Registro Nacional de Personas Jurídicas sin Fines de Lucro y ordenar el envío de los antecedentes a que se refiere, no se ajusta a derecho”. “Adicionalmente, y sin perjuicio de ello, cabe hacer presente que una circular no puede diferir la entrada en vigor de una norma legal”.
- iv) Que “en relación con lo consignado en su punto 5.v), letra g), en orden a incorporar en el apartado del registro municipal la copia del registro de “copropietarios, arrendatarios y ocupantes”, es necesario anotar que el fundamento esgrimido en orden a que con ello se pretende “operativizar” la regla del artículo 16 de la LCI, no se condice con su contenido, el que, por lo demás, solo alude a “copropietarios o representantes””.

Por lo anterior, la Contraloría General de la República instruyó a la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo arbitrar las providencias necesarias para corregir la anotada circular, en los términos contenidos en el citado pronunciamiento.

2. Nuevas instrucciones relativas a la exigencia contenida en el artículo 71 de la Ley N° 21.442, a fin de ajustarse al dictamen N° E16081 de 2025, de la Contraloría General de la República.

De conformidad a lo expuesto en el dictamen N° E16081 de 2025, de la Contraloría General de la República, se imparten las siguientes instrucciones relativas a la exigencia contenida en el artículo 71 de la Ley N° 21.442:

- i) Que, el artículo 71 de la Ley N°21.442 fija la obligación de las municipalidades de 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.

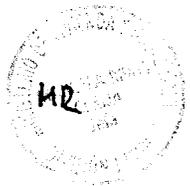


- ii) Que, de conformidad al inciso primero del artículo 71 de la Ley N°21.442, de 2022, el apartado especial donde se registren los condominios de viviendas sociales deberá especificar los datos de la carpeta física o expediente digital al que se refiere el artículo 48 de la Ley N°21.442, es decir, aquella generada por la dirección de obras municipales al momento de acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria.

- iii) Que, de conformidad al inciso segundo del artículo 71 de la Ley N°21.442, el presidente del comité de administración deberá hacer entrega a la municipalidad respectiva de copia de los siguientes antecedentes:
 - 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, se entenderá que se cumple con la mentada obligación, mediante la entrega de copia de tales antecedentes a la oficina municipal encargada del registro a que se refiere el artículo 6° del Decreto Supremo N° 58 de 1997, del Ministerio del Interior, la que 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 período de funcionamiento declarado en el acta respectiva.

- iv) Que, en consecuencia, el apartado especial donde se registren los condominios de viviendas sociales deberá contener a lo menos los siguientes datos:
 - 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.



3. Disposiciones finales.

- i) La exigencia contenida en el artículo 71 de la Ley N° 21.442, se encuentra vigente desde la publicación de citada Ley en el diario oficial.
- ii) Déjase sin efecto la Circular Ord. N° 06, de fecha 12 de diciembre de 2023, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

Saluda atentamente a Usted,



Doris González Lemunao

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



[Handwritten signature]
PMU / FRV

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Gobernadores de todas las regiones
6. Sres. Delegados Regionales Presidenciales de todas las regiones
7. Sres. Jefes de División MINVU
8. Contraloría Interna MINVU
9. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
10. Sres. Directores Regionales Servicio de Vivienda y Urbanización
11. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
14. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
15. Sres. Jefes de Depto. D.D.U.
16. Sres. Jefes de Depto. D.U. e I. SEREMIS Regionales
17. Cámara Chilena de la Construcción
18. Instituto de la Construcción

19. Colegio de Arquitectos de Chile
20. Asociación Chilena de Municipalidades
21. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
22. Colegio de Gestión y Administración Inmobiliaria de Chile, CGAI
23. Asociación Gremial de Administradores de Condominios y Edificios de Chile, AGACECH.
24. Biblioteca MINVU
25. Mapoteca O.D.U.
26. OIRS MINVU
27. Jefe SIAC
28. Oficina de partes Secretaria Ejecutiva de Condominios
29. Oficina de partes D.D.U.
30. Oficina de partes MINVU Ley 20.285 artículo 7, letra g

