

MAT.: Imparte instrucciones sobre conjuntos habitacionales de viviendas sociales construidos durante la vigencia de la Ley N°6.071, de 1937, que carecen de constancia documental de que se hayan acogido al régimen de copropiedad regulado por dicha ley, o bien que, existiendo constancia documental de que se acogieron a dicho régimen, carecen del certificado de copropiedad inmobiliaria.

SANTIAGO, 0 4 MAY 2026

DE : SECRETARIA 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, de 2022, que aprueba la Nueva Ley de Copropiedad Inmobiliaria, que faculta a la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo para impartir instrucciones sobre la aplicación de las normas de dicha Ley y su Reglamento y, en atención a diversas consultas recibidas, se ha estimado necesario impartir instrucciones sobre conjuntos habitacionales de viviendas sociales construidos durante la vigencia de la Ley N°6.071, de 1937, que carecen de constancia documental de que se hayan acogido al régimen de copropiedad regulado por dicha ley, o bien que, existiendo constancia documental de que se acogieron a dicho régimen, carecen del certificado de copropiedad inmobiliaria.

1. Conjuntos habitacionales de viviendas sociales construidos durante la vigencia de la Ley N°6.071, de 1937, que carecen de constancia documental de que se hayan acogido al régimen de copropiedad regulado por dicha ley.

Los referidos conjuntos podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la vigente Ley N°21.442, de 2022, y obtener el respectivo certificado que lo declara acogido al señalado régimen. Al respecto, cabe precisar los siguientes aspectos:

- i) Se entenderá que carecen de constancia documental de que se hayan acogido al régimen de copropiedad regulado por la Ley N°6.071, de 1937, cuando el conjunto habitacional interesado no disponga de documento oficial alguno que permita concluir que el conjunto se acogió al régimen de copropiedad regulado por la citada ley, tales como certificado de copropiedad, plano de copropiedad, resolución u otro acto administrativo de la Dirección de

Obras Municipales competente, inscripción de reglamento de copropiedad o inscripción de transferencias de dominio de unidades en el Conservador de Bienes Raíces competente.

- ii) Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la vigente Ley N°21.442, de 2022, los referidos conjuntos deberán cumplir con las normas exigidas por esta Ley y su Reglamento, la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los instrumentos de planificación territorial¹ y las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 48 inciso primero de la anotada ley. En este sentido, siguiendo lo señalado por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en su oficio circular N°305, de 2018, **DDU 412**, sobre aplicación del artículo 10 de la Ley N°19.537, de 1997², *“como regla general, la verificación del cumplimiento de tales normas debe efectuarse al momento en que se solicita acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria (conforme al criterio contenido en el dictamen N°72.898 de 2009 de la Contraloría General de la República)”*, (destacado propio). Excepcionalmente, y en armonía con el criterio instruido en el párrafo ii) del apartado 5 de la Circular Ord. N°15, de 20 de febrero de 2025, **SE-CONDOMINIOS 07**, de este origen, las solicitudes de los referidos conjuntos para acogerse a régimen de copropiedad inmobiliaria presentadas desde la entrada en vigor de la Ley N°21.442, de 2022, asociadas a permisos de edificación aprobados por las direcciones de obras municipales con anterioridad a la entrada en vigor de la anotada ley, pero en cuya tramitación el interesado informó que el proyecto posteriormente se acogería al régimen de copropiedad inmobiliaria, se tramitarán y resolverán conforme a la normativa vigente a la fecha del ingreso de la solicitud del respectivo permiso de edificación. Una vez acogidos al régimen de copropiedad, a dichos condominios les resultará aplicable la Ley N°21.442, de 2022, en todo aquello que resulte procedente.
- iii) Sin perjuicio de lo anterior, los referidos conjuntos podrán obtener el certificado de condominio de vivienda social, de conformidad y cumpliendo con las exigencias de los artículos 66 inciso segundo y 67 N°2) letra c) de la Ley N°21.442, de 2022. En este sentido, cabe hacer presente que el dictamen N°13.928, de 21 de abril de 2017, de la Contraloría General de la República³, estableció que *“...corresponde a la DOM verificar si las viviendas de los conjuntos han sido calificadas como sociales acorde con los decretos leyes a que alude ese precepto o construidos por los Servicios de Vivienda y Urbanización o sus antecesores legales...”*; y, asimismo, *“...le compete constatar que dentro de los deslindes del conjunto habitacional existan bienes de dominio común, como los singularizados en el*

¹ En relación con los instrumentos de planificación territorial, cabe hacer presente que el dictamen N°E152248, de 08 de septiembre de 2025, de la Contraloría General de la República -siguiendo el criterio expuesto en su dictamen N°72.898, de 2009- precisó que si bien la Ley N°21.442, de 2022, no indica de manera específica que se refiere a los instrumentos de planificación territorial vigentes al momento de efectuarse la solicitud para acogerse al régimen de copropiedad, *“...la expresión empleada por el legislador no puede sino entenderse utilizada en tal sentido, toda vez que sostener lo contrario implicaría atribuir, para efectos administrativos, vigor a preceptos que ya lo han perdido, situación excepcional que, por ende, requiere de una disposición legal explícita.”* (destacado propio).

² Circular que entendemos aplicable aun cuando su análisis y conclusiones se efectuaron bajo la derogada Ley N°19.537, de 1997, en tanto el vigente artículo 48 inciso primero de la Ley N°21.442, de 2022, no innovó en la materia.

³ Dictamen que entendemos aplicable aun cuando su análisis y conclusiones se efectuaron bajo la derogada Ley N°19.537, de 1997, en tanto la Ley N°21.442, de 2022, no innovó en la materia.

artículo 2 N° 3 de la indicada ley N° 19.537, sin que sea óbice para ello -contrariamente a lo expresado por la DOM- que no se encuentren acogidos a la misma ley". (destacado propio).

- iv) Por último, los referidos conjuntos que no hayan podido acogerse al régimen de copropiedad regulado por la vigente Ley N°21.442, de 2022, pero que hayan obtenido el certificado de condominio de vivienda social conforme lo señalado en el párrafo anterior, se considerarán condominios para todos los efectos, siéndole aplicables las disposiciones de la citada Ley y su Reglamento a partir de la fecha del referido certificado, en conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 inciso segundo de la Ley N°21.442, de 2022⁴, en todo aquello que resulte procedente. Asimismo, estos condominios podrán incorporarse al Registro de Condominios Habitacionales regulado por el artículo 98 de la anotada ley, remitiendo a la Secretaría Ejecutiva de Condominios el documento original o copia autorizada del certificado de condominio de vivienda social⁵. El referido certificado deberá contener, a lo menos, numeración y fecha del certificado, singularización del conjunto habitacional (dirección, rol de avalúo fiscal del predio y nombre indicado en el reglamento de copropiedad, si los tuviere) y la indicación de la concurrencia de las exigencias de los artículos 66 inciso segundo y 67 N°2) letra c) de la Ley N°21.442, de 2022, constatadas por la Dirección de Obras Municipales para la emisión del certificado. Asimismo, en caso de disponer de tal información, deberá contener la numeración y fecha del permiso de edificación, el emplazamiento (urbano o rural) del conjunto y número total de viviendas y edificaciones colectivas.

2. Conjuntos habitacionales de viviendas sociales construidos durante la vigencia de la Ley N°6.071, de 1937, respecto de los cuales existe constancia documental de que se acogieron a dicho régimen, pero que carecen del certificado de copropiedad inmobiliaria.

Los referidos conjuntos podrán requerir a la Dirección de Obras Municipales competente la certificación de que se encuentran acogidos al señalado régimen de copropiedad. Al respecto, cabe precisar los siguientes aspectos:

- i) En relación con la certificación de que los referidos conjuntos efectivamente se acogieron al régimen de copropiedad de la Ley N°6.071, de 1937, esta Secretaría es de la opinión de que cualquier acto administrativo válidamente emitido por la competente Dirección de Obras Municipales en que se certifique que un determinado conjunto se acogió al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la Ley N°6.071, de 1937, por así concluirlo la referida repartición a partir de los antecedentes que obren en su poder, es válido para efectos de


⁴ El citado artículo dispone, en lo pertinente: *"También se considerarán como condominios de viviendas sociales, para todos los efectos, los conjuntos de viviendas preexistentes a la vigencia de esta ley..."*. (destacado propio).

⁵ El inciso final del artículo 98 de la Ley N°21.442, de 2022, dispone que *"La incorporación en el Registro de Condominios Habitacionales será efectuada por la Secretaría Ejecutiva de Condominios, a partir de la información que le remita la dirección de obras municipales, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 48."* (destacado propio), por lo que entendemos que nada obsta a complementar el señalado registro con otras fuentes.

entender que se trata de un condominio y que, por tanto, se le aplica el régimen de copropiedad inmobiliaria actualmente regulado por la Ley N°21.442, de 2022, en todo aquello que resulte procedente. Obtenida la certificación anterior, los referidos conjuntos podrán obtener el certificado de condominio de vivienda social, cumpliendo con las exigencias del artículo 67 N°2) de la Ley N°21.442, de 2022 y de la Circular Ord. N°10, de 24 de abril de 2026, **SE-Condominios 15**, que imparte instrucciones sobre la aplicación de los artículos 66 y 67 de la Ley N°21.442, de 2022, en relación con la calificación y acreditación de los condominios de viviendas de interés público.

- ii) Finalmente, estos condominios podrán incorporarse al Registro de Condominios Habitacionales regulado por el artículo 98 de la anotada ley, remitiendo a la Secretaría Ejecutiva de Condominios el documento original o copia autorizada del acto administrativo válidamente emitido por la competente Dirección de Obras Municipales en que certifica que un determinado conjunto se acogió al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la Ley N°6.071, de 1937. El referido certificado deberá contener, a lo menos, numeración y fecha del certificado, y la singularización del condominio (dirección, rol de avalúo fiscal del predio y nombre indicado en el reglamento de copropiedad, si los tuviere). Asimismo, en caso de disponer de tal información, deberá contener la numeración y fecha del permiso de edificación, el emplazamiento (urbano o rural) del conjunto, tipo de condominio (A o B), número total de viviendas y edificaciones colectivas, y la foja, número y año de inscripción del reglamento de copropiedad en el Conservador de Bienes Raíces.

Saluda atentamente a Usted,



Doris González Lemunao
DORIS GONZÁLEZ LEMUNAO
Secretaría Ejecutiva de Condominios
Ministerio de Vivienda y Urbanismo

[Handwritten signature]
SAF / PMU / MBC / FRV

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sra. Contralora General de la República
4. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Jefes de División MINVU
6. Sr. Coordinador Nacional SIAC MINVU
7. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales Servicios de Vivienda y Urbanización
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Cámara Chilena de la Construcción
12. Asociación Chilena de Municipalidades
13. Oficina de Partes y Archivo.