

MAT.: Imparte instrucciones sobre el régimen jurídico aplicable a la adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público, como estrategia de disminución de gastos comunes, en el marco de los programas habitacionales regulados por los D.S. N° 49, de 2011, y N° 19, de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de conformidad a las disposiciones de la Ley N° 21.442, de 2022, de Copropiedad Inmobiliaria.

SANTIAGO, 28 AGO 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 el régimen jurídico aplicable a la adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público como estrategia de disminución de gastos comunes, en el marco de los programas habitacionales regulados por los D.S. N° 49, de 2011, y N° 19, de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de conformidad a las disposiciones de la Ley N° 21.442, de 2022, de Copropiedad Inmobiliaria.

1. La política pública de locales comerciales en condominios de viviendas de interés público como estrategia de disminución de gastos comunes, en el marco de los programas habitacionales regulados por los D.S. N° 49, de 2011, y N° 19, de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

La incorporación de locales comerciales en condominios de viviendas de interés público corresponde a una política pública implementada por los programas habitacionales regulados por los D.S. N° 49, de 2011, y N° 19, de 2016, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y sus respectivas resoluciones de llamado a postulación, como estrategia de disminución de los gastos comunes. Respecto de esta política cabe precisar los siguientes elementos normativos:

- i) Su marco general se encuentra en el D.S. N° 15, de 2017, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que encomienda a la División de Política Habitacional, el diseño de los programas destinados a los distintos grupos de beneficiarios y la generación, evaluación y actualización de los instrumentos normativos necesarios para su implementación¹.
- ii) Si bien el D.S. N° 49, de 2011, no reglamenta directamente en su texto la inclusión de locales comerciales, en las resoluciones de llamado a proceso de selección para el otorgamiento del subsidio regulado por el citado programa², la incorporación de locales comerciales o equipamientos de servicio constituye una condición para optar a un aumento del subsidio de densificación en altura de proyectos de hasta 12 pisos que incorporen ascensores. Por su parte, en el D.S. N° 19, de 2016, la incorporación de locales comerciales o equipamientos de servicio constituye una condición para optar a un aumento del puntaje de evaluación de los proyectos que se rigen por ese programa³.
- iii) De los citados instrumentos se desprende que, en el caso de proyectos que se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, al menos uno de los locales destinados a uso comercial (proyectos D.S N° 19) o al menos una superficie de 100 metros cuadrados edificada para ese uso (proyectos D.S. N° 49), debe entregarse en dominio a la comunidad de copropietarios. Sin embargo, no se advierten indicaciones precisas en cuanto al régimen jurídico aplicable a la adquisición de dichos inmuebles por tales condominios de viviendas de interés público, para su plena incorporación al patrimonio del condominio.

2. Naturaleza jurídica de los locales comerciales en relación con los bienes que configuran un condominio en el marco de la Ley N° 21.442, de 2022.

Si bien ni la Ley N° 21.442, de 2022, ni su Reglamento, contienen disposiciones expresas que exijan la implementación de locales comerciales en condominios de viviendas de interés público, ni tampoco normas especiales que regulen la adquisición de dichos locales por tales comunidades, en opinión de esta Secretaría, debe recurrirse a la regulación general de los bienes que componen toda copropiedad (bienes de dominio exclusivo y bienes de dominio común), para determinar el régimen jurídico aplicable a su adquisición. Respecto de dicha normativa, cabe precisar lo siguiente:

- i) El artículo 1 letra A, subliteral a), de la referida ley confiere a los locales comerciales el carácter de bienes de dominio exclusivo, al constituir, por regla general, unidades susceptibles de independencia funcional (unidades enajenables). En consecuencia, su transferencia y adquisición desde el propietario primer vendedor al condominio deberá sujetarse al régimen general aplicable a la transferencia del dominio de bienes inmuebles, esto es, mediante un título translativo de dominio y la correspondiente inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente.

¹ Véanse los artículos 4 N° 1 letras a) y g); y 4 N° 2 letras b) y f) del D.S. N° 15, de 2017.

² Véase el apartado 4.2. literal d. inciso segundo párrafo ii) de la Resolución Exenta N° 195, de 05 de febrero de 2025, que llama a proceso de selección en condiciones especiales para el otorgamiento del subsidio regulado por el citado programa habitacional.

³ Véase el punto 3 de la "Tabla de Factores y Puntajes de Evaluación" del artículo 11 inciso primero del D.S. N° 19, de 2016.

- ii) Sin perjuicio de lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 N° 3 letra e) y 8 letra g) de la Ley N° 21.442, de 2022, nada obsta a que los copropietarios otorguen a dichos locales el carácter de bienes comunes en el reglamento de copropiedad y en el respectivo plano de copropiedad. En este último caso, si tal calificación es efectuada por el propietario primer vendedor, éste deberá individualizar los locales comerciales que adquirirán dicha condición tanto en el primer reglamento de copropiedad como en el plano a que se refiere el artículo 49 de la Ley N° 21.442, de 2022. En cambio, si la calificación es acordada con posterioridad por la asamblea de copropietarios, será necesario modificar la copropiedad conforme autoriza el artículo 52 inciso segundo de la citada ley, para lo cual se deberá modificar el reglamento de copropiedad, observando las aprobaciones y quórums exigidos por la ley, requerir ante la Dirección de Obras Municipales competente la modificación del plano de copropiedad a que se refiere el artículo 49 y del certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad a que se refiere el artículo 48, y, finalmente, solicitar al Conservador de Bienes Raíces competente el archivo de los respectivos instrumentos.
 - iii) En síntesis, para determinar el régimen jurídico aplicable a la adquisición de locales comerciales por parte de condominios de viviendas de interés público, en el marco general de la regulación de los bienes que componen toda copropiedad en la Ley N° 21.442, de 2022, resulta indispensable precisar previamente -en los parámetros de diseño del proyecto- su carácter de bien de dominio exclusivo o de dominio común.
3. Capacidad de los condominios de viviendas de interés público para adquirir locales comerciales en el marco de los programas habitacionales regulados por los D.S. N° 49, de 2011, y N° 19, de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de conformidad a la Ley N° 21.442.

Como se desprende del apartado anterior, la calificación de locales comerciales como bienes de dominio común -sea por el propietario primer vendedor o, posteriormente, por la asamblea de copropietarios- ofrece un derrotero jurídico claro para que los condominios de viviendas de interés público puedan adquirir tales inmuebles. Sin embargo, como se ha expuesto, dado que bajo la Ley N° 21.442, los locales comerciales poseen, por regla general, el carácter de bienes de dominio exclusivo, lo que implica que si nada se expresa en el reglamento y el plano respectivo, los locales comerciales que considere el proyecto adoptarán la naturaleza de bienes de dominio exclusivo⁴, su transferencia y adquisición desde el propietario primer vendedor al condominio deberá sujetarse al régimen general aplicable a la transferencia del dominio de bienes inmuebles, surgiendo el problema de la aptitud legal de los condominios para adquirir locales comerciales u otras unidades enajenables que tengan la condición de bienes de dominio exclusivo. Respecto de este punto, cabe precisar lo siguiente:

- i) Si bien en la Ley N° 21.442, de 2022, abundan disposiciones que dotan a los condominios de capacidad de actuación jurídica y económica⁵, lo cierto es que en estricto rigor la citada

⁴ Lo que en opinión de esta Secretaría constituye la gran mayoría de casos.

⁵ Véanse, entre otros, los artículos 20 N°s 2), 3), 6), 8), 10), 12) a propósito de las funciones del administrador; 33 a propósito de la mantención de cuenta bancaria; etc.

ley de copropiedad no confirió expresamente personalidad jurídica a los condominios⁶, por lo que, en opinión de esta Secretaría, su capacidad de actuación se circunscribe a aquellas situaciones expresamente previstas por dicha ley. En consecuencia, corresponde establecer si dicho cuerpo legal reconoce a tales entidades la aptitud jurídica para adquirir bienes de dominio exclusivo y, particularmente, bienes inmuebles como locales comerciales.

- ii) A juicio de esta Secretaría, una interpretación armónica y sistemática de los artículos 26 y 2 número 3) de la Ley N° 21.442, en relación con las reglas generales del Derecho Civil sobre transferencia y adquisición de inmuebles, permite responder afirmativamente dicha interrogante. En efecto, el inciso primero del artículo 26 autoriza expresamente a los condominios para enajenar bienes muebles e inmuebles de dominio común a que se refiere el número 3) del artículo 2. En consecuencia, en opinión de esta Secretaría, cuando el artículo 26 autoriza la enajenación de estos bienes comunes, comprende también la de bienes inmuebles que integran el patrimonio común del condominio, entre ellos, los locales comerciales que hayan adquirido dicha condición, conforme al artículo 2 numeral 3) literal e).
- iii) En este orden de ideas, la autorización para enajenar estos inmuebles presupone, que el condominio puede comparecer válidamente como tradente en un acto traslativo de dominio y, por tanto, como titular del derecho de dominio sobre un inmueble cuya propiedad se transfiere mediante dicho acto. En efecto, si se analiza la composición de la relación jurídica que aparece en dicho acto de transferencia, la enajenación prevista en el artículo 26 constituye un modo de adquirir derivativo para el tercero adquirente, pues supone la transferencia del dominio desde el patrimonio del condominio al patrimonio de éste. Ello implica necesariamente que dichos inmuebles integraban previamente el patrimonio del condominio, lo que sólo resulta jurídicamente posible si se admite que el legislador reconoce al condominio aptitud para ser titular del dominio sobre bienes inmuebles y participar en el tráfico jurídico inmobiliario dentro del ámbito funcional que la propia ley le reconoce.
- iv) En consecuencia, si la propia Ley N° 21.442 presupone que el condominio puede ser titular del dominio sobre bienes inmuebles y comparecer como tradente en actos traslativos de dominio, resulta una consecuencia necesaria del sistema reconocer que también puede comparecer como adquirente⁷, máxime si para el caso de los condominios de viviendas de interés público -según veremos en el apartado siguiente- la adquisición constituye la ejecución de una obligación preexistente derivada del reglamento o resolución de llamado del respectivo programa habitacional.

⁶ Ni tampoco sus antecesoras. Si bien la idea de dotar de personalidad jurídica a los condominios fue entendida como un elemento relevante (en varios aspectos) durante la discusión parlamentaria de la Ley N°21.442, no llegó a permear el texto definitivo de la ley. Véase en este sentido Historia de la Ley, p. 98-102. En tal contexto, y específicamente en el marco de los condominios de viviendas sociales, confirma este aserto el reciente dictamen N° D33N26, de 13 de febrero de 2026, de la Contraloría General de la República.

⁷ Lo contrario conduciría a una consecuencia contradictoria, pues implicaría admitir que el ordenamiento habilita al condominio para transferir válidamente el dominio de determinados bienes inmuebles, pero le niega la posibilidad jurídica de adquirirlos e incorporarlos previamente a su patrimonio.

4. Título translativo para la adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público, en el marco de los programas habitacionales regulados por los D.S. N° 49, de 2011, y N° 19, de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de conformidad a la Ley N° 21.442.

Por último, resta precisar a continuación el título translativo que funda la adquisición de locales comerciales proyectados como unidades enajenables por condominios de viviendas de interés público, en el marco de los programas habitacionales regulados por los D.S. N° 49, de 2011, y N° 19, de 2016, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. A juicio de esta Secretaría, dicho acto jurídico no puede reconducirse a alguno de los títulos translativos típicos regulados por el Código Civil, pues la transferencia de estos inmuebles no responde a una finalidad de intercambio patrimonial entre el propietario primer vendedor y el condominio, sino a la ejecución de una política habitacional. En consecuencia, en opinión de esta Secretaría, el título translativo se encuentra constituido por el acto jurídico mediante el cual el propietario primer vendedor transfiere el dominio del local comercial en cumplimiento de una obligación de hacer consistente en efectuar dicha transferencia, obligación que encuentra su fuente en el reglamento, esto es, el D.S. N° 49, de 2011, el N° 19, de 2016, la resolución de llamado respectiva o la normativa que reemplace a dichos instrumentos. Desde esta perspectiva, la escritura pública de transferencia no constituye una compraventa ni una donación encubierta, sino el instrumento mediante el cual el propietario primer vendedor da cumplimiento a una obligación de hacer previamente impuesta por la normativa que regula el programa habitacional, verificándose la tradición mediante la correspondiente inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente. Finalmente, y en coherencia con lo expuesto en el apartado anterior, a juicio de esta Secretaría, resulta plenamente aplicable lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 26 de la Ley N° 21.442, conforme al cual a tales actos comparecerá el administrador y el presidente del comité de administración, en representación de la asamblea de copropietarios.

Saluda atentamente a Usted,


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




SAF / PMU / MBC / RRV

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. Coordinación 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.