Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

**ORD. N°** : · 000867 /

**ANT.** : SE-Condominios 18 Circular Ord N°20 16.09.2026.

**MAT.** : Difunde obligaciones y facultades municipales en materia de condominios de viviendas sociales y condominios de viviendas de interés público.

**ADJ.** : Circular 18 – Imparte instrucciones sobre las obligaciones y facultades de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público. - Ministerio de Vivienda y Urbanismo

**COPIAPÓ,** 25 SEP 2026

**A : SRES.(AS) ALCALDES(AS) DE LAS MUNICIPALIDADES DE LA REGIÓN DE ATACAMA**

**DE : MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA**
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**
**REGIÓN DE ATACAMA**

Junto con saludar, y en atención a las instrucciones impartidas por la Secretaría Ejecutiva de Condominios del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, contenidas en la SE-CONDOMINIOS 18 CIRCULAR ORD N°20 16.09.2026, vengo en informar y difundir las principales obligaciones y facultades que la Ley N.° 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria asigna a las municipalidades respecto de los condominios de viviendas sociales y de los condominios de viviendas de interés público.

Lo anterior, con el objeto de promover una adecuada implementación de dichas disposiciones legales en el territorio regional y fortalecer las acciones de apoyo, organización y resolución de conflictos que la normativa encomienda a los municipios.

En particular, se solicita tener presente el siguiente cuadro resumen:

| **Materia** | **Responsabilidad Municipal** | **Artículo Ley N.° 21.442** | **Carácter** |
|---|---|---|---|
| Registro municipal de condominios de viviendas sociales | Incorporar los condominios de viviendas sociales en el registro municipal de organizaciones comunitarias y mantener sus antecedentes. | Art. 71 | Obligatoria |
| Mediación extrajudicial | Actuar como instancia de mediación extrajudicial en conflictos entre copropietarios, comité de administración o administrador, cuando éstos no hayan sido resueltos previamente por la asamblea. | Arts. 47 y 76 | Obligatoria |
| Programas educativos | Desarrollar programas educativos sobre derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales. | Art. 77 | Obligatoria |
| Apoyo a la organización comunitaria | Promover, asesorar y prestar apoyo para la organización y funcionamiento de condominios de viviendas sociales. | Arts. 76, 77 y 78 | Obligatoria |
| Asesoría y apoyo a la gestión | Realizar las gestiones necesarias para el buen funcionamiento de los condominios, incluyendo asesoría para el cobro judicial de gastos comunes y adecuación a la Ley de Copropiedad. | Art. 78 | Obligatoria |
| Solicitud de declaración de condominio de interés público | Solicitar al MINVU la declaración de un condominio como Condominio de Viviendas de Interés Público. | Art. 67 N.° 1 | Facultad |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Destinación de recursos municipales | Destinar recursos municipales para condominios de viviendas sociales y, en ciertos casos, para condominios de interés público. | Art. 68 | Facultad |
| Designación de administrador provisional | Designar, por una sola vez, un administrador provisional en condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador. | Art. 68, incisos quinto y sexto | Facultad |
| Asesoría legal, técnica y contable | Prestar asesoría legal, técnica y contable para la adecuación y funcionamiento de condominios de viviendas sociales. | Art. 77 | Facultad |
| Convenios para cobro de gastos comunes | Celebrar convenios con condominios de viviendas sociales para el cobro de gastos comunes. | Art. 72 | Facultad |
| Designación de ministro de fe | Designar funcionarios municipales como ministros de fe en actuaciones contempladas por la ley. | Art. 73 | Facultad |
| Convenios de colaboración para mediación y asesoría | Celebrar convenios con instituciones públicas o privadas para ejecutar labores de mediación extrajudicial y asesoría en condominios de interés público. | Art. 76 inciso final | Facultad |

Atendido lo anterior, se solicita dar la máxima difusión al presente oficio entre las unidades municipales competentes, especialmente Dirección de Desarrollo Comunitario, Dirección de Obras Municipales, Secretaría Municipal y Asesoría Jurídica, adoptando las medidas necesarias para el cumplimiento de las obligaciones legales precedentemente señaladas y la adecuada utilización de las facultades que la Ley N.° 21.442 confiere a los municipios.

Asimismo, se insta a los municipios a fortalecer los mecanismos de mediación, apoyo organizacional y acompañamiento a las comunidades de copropietarios, atendida la relevancia que dichas funciones tienen para la convivencia, administración y sostenibilidad de los condominios de viviendas sociales y de interés público existentes en la Región de Atacama.

Saluda atentamente a usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION ATACAMA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

**MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA**
**SEREMI MINVU ATACAMA**

FAG/LCC
N° Interno 50/2026
**Distribución**
-Ilustre Municipalidad de Copiapó: oficinadepartes@copiapo.cl;pamela.astudillo@copiapo.cl; tomas.garay@copiapo.cl
-Ilustre Municipalidad de Tierra Amarilla: oficina.partes@tierramarilla.com
-Ilustre Municipalidad de Caldera: oficinadepartes@caldera.cl
-Ilustre Municipalidad Diego de Almagro: oficina.partes@imda.cl ;alcaldia@imda.cl
-Ilustre Municipalidad de Vallenar: oficinadepartes@vallenar.cl;shirley.contreras@vallenar.cl
-Ilustre Municipalidad de Alto del Carmen: oficinadepartes@munialtodelcarmen.cl alcaldia@munialtodelcarmen.cl
-Ilustre Municipalidad de Huasco: oficinadepartes@imhuasco.cl; alcaldia@imhuasco.cl
-Ilustre Municipalidad de Freirina: oficinadepartes@munifreirina.cl; alcalde@munifreirina.cl
-Ilustre Municipalidad de Chañaral: alcaldia@munichanaral.cl;Secretaria@munichanaral.cl
-Dpto. Planes y Programas S.R.M.
-Sección Jurídica S.R.M.
-Oficina de Partes S.R.M.
-Ley de Transparencia

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO PARA USTED

Gobierno de Chile

**SE - CONDOMINIOS 18**

**CIRCULAR ORD. N° 20**

**MAT.:** Imparte instrucciones sobre las obligaciones y facultades de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público, establecidas en la Ley N° 21.442, de 2022, de Copropiedad Inmobiliaria.

**SANTIAGO,** 16 SEP 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, 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 las obligaciones y facultades de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público, establecidas en la Ley N° 21.442, de 2022.

1. Obligaciones de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público.

A partir de los artículos 71, 76, 77 y 78 de la Ley N° 21.442, de 2022, es posible distinguir las siguientes obligaciones de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público:

1.1. Incorporación de los condominios de viviendas sociales en el registro municipal de organizaciones comunitarias.

De conformidad a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 71 de la Ley N° 21.442, de 2022, *"...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, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 19.418, 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."*. De la citada disposición, cabe precisar lo siguiente:

i) Se trata de una obligación específicamente establecida respecto de condominios de viviendas sociales, respecto de la cual deberá estarse a lo instruido en la Circular Ord. N°

18, de 17 de marzo de 2025, **SE-CONDOMINIOS 08**, de este origen, que imparte nuevas instrucciones en relación con la exigencia contenida en el artículo 71 de la Ley N° 21.442, de 2022, a fin de ajustarse al dictamen N° E16081, de 2025, de la Contraloría General de la República.

ii) La obligación municipal de incorporar los antecedentes al registro no altera la regla de custodia establecida en el inciso segundo del artículo 71, conforme a la cual los documentos originales permanecen bajo custodia del presidente del comité de administración, correspondiendo a la municipalidad recibir y conservar las copias que le sean entregadas.

1.2. Mediación extrajudicial como fórmula de resolución de conflictos en condominios de viviendas de interés público.

De conformidad a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 76 de la Ley N° 21.442, de 2022, en condominios de viviendas de interés público *"...la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos."*. De las citadas disposiciones, cabe precisar lo siguiente:

i) Se trata de una obligación municipal establecida respecto de todo condominio de viviendas de interés público, por lo que comprende a condominios de viviendas sociales y a condominios de viviendas de interés público propiamente tales[1].

ii) Conforme al artículo 47, la municipalidad debe atender extrajudicialmente conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el comité de administración o el administrador. En dicho marco, está facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta pertinente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del comité de administración.

iii) La disposición anterior exige como requisito habilitante de la mediación extrajudicial municipal, que el conflicto previamente no haya podido solucionarse en las asambleas correspondientes, por lo que, en opinión de esta Secretaría, la municipalidad deberá verificar que el conflicto haya sido previamente sometido a la instancia de asamblea correspondiente o, cuando ello no haya sido posible, que existan antecedentes suficientes que permitan constatar dicha circunstancia. Por último, conforme la citada disposición, la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro.

1.3. Desarrollo de programas de educación y promover, asesorar y prestar apoyo para la organización y funcionamiento en condominios de viviendas sociales.

[1] Véase Circular Ord. N° 10, de 24 de abril de 2026, **SE-CONDOMINIOS 15**, de este origen, 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.

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 76, 77 y 78 de la Ley N° 21.442, de 2022, las municipalidades deberán desarrollar programas educativos y promover, asesorar y prestar apoyo para la organización y funcionamiento de los condominios de viviendas sociales. De las citadas disposiciones, cabe precisar lo siguiente:

i) Se trata de una obligación específicamente establecida respecto de condominios de viviendas sociales.

ii) Conforme al artículo 77, las municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales. Asimismo, y como una obligación diversa de la anterior, deberán promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso.

iii) Conforme al artículo 78, las municipalidades, a través de sus unidades o mediante convenios celebrados con otras instituciones, públicas o privadas, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales en el buen funcionamiento de los mismos, incluida la asesoría necesaria para el cobro judicial de los gastos comunes adeudados y para que conjuntos de viviendas construidos antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.442, de 2022, puedan acogerse a sus disposiciones. En armonía con lo anterior, el artículo 76 mandata que los municipios deberán proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios.

2. Facultades de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público.

A partir de los artículos 67, 68, 72, 73 y 77 de la Ley N° 21.442, de 2022, es posible distinguir las siguientes facultades de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público:

2.1. Solicitud de declaración de condominio de viviendas de interés público.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 67 de la Ley N° 21.442, de 2022, la municipalidad podrá solicitar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo la declaración de un condominio como condominio de viviendas de interés público, en los términos establecidos en dicha disposición y conforme a lo instruido en la Circular Ord. N° 10, de 24 de abril de 2026, **SE-CONDOMINIOS 15**, de este origen, 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.

2.2. Destinación de recursos a condominios de viviendas sociales.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 68 inciso primero de la Ley N° 21.442, de 2022, las municipalidades podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios. Al respecto cabe realizar las siguientes precisiones:

i) Se trata de una facultad específicamente establecida respecto de condominios de viviendas sociales y los recursos que se destinen solo podrán ser asignados a los objetos definidos en el inciso segundo del referido artículo 68 de la Ley.

ii) Conforme a los incisos tercero y cuarto del mismo artículo, sin perjuicio que los programas y recursos a que hace referencia dicho artículo están destinados preferentemente a condominios de viviendas sociales, podrán postular también a ellos los condominios de viviendas de interés público referidos en el número 1) del artículo 66 de la Ley, cuando se acredite que sus propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título se encuentran en situación de vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable. Asimismo, con el objeto de promover acciones integrales y armónicas, los condominios o sus sectores podrán optar a dichos programas y recursos, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.

2.3. Designación de administrador provisorio.

Conforme a los incisos quinto y sexto del artículo 68 de la Ley N° 21.442, de 2022, las municipalidades podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como tal, con las mismas facultades y obligaciones que aquél. La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo. La designación de este último deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el nombramiento del administrador provisional. Sin perjuicio de lo anterior, para ejercer el cargo de administrador provisional no será necesario estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios. Asimismo, cabe mencionar que la asamblea de copropietarios podrá solicitar, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria y por causa justificada, la sustitución del administrador provisional.

2.4. Asesoría legal, técnica y contable a condominios de viviendas sociales y celebración de convenios para el cobro de gastos comunes con dichos condominios.

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 77 y 72 de la Ley N° 21.442, de 2022, las municipalidades están facultadas para brindar asesoría legal, técnica y contable a condominios de viviendas sociales y celebrar convenios para el cobro de gastos comunes con dichos condominios. Al respecto cabe realizar las siguientes precisiones:

i) De acuerdo con el artículo 72, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 31, las municipalidades están facultadas para celebrar convenios para el cobro de gastos comunes con condominios de viviendas sociales. Los convenios que se celebren al efecto deberán archivarse en el registro municipal establecido en el artículo 71 de la Ley.

ii) Conforme al artículo 77, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 68, las municipalidades podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a las normas de la Ley de Copropiedad, estando facultadas para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como elaboración de planos u otros de similar naturaleza.

2.5. Designación de funcionario municipal como ministro de fe en condominios de viviendas sociales y celebración de convenios para mediación y asesoría en condominios de viviendas de interés público.

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 73 y 76 de la Ley N° 21.442, de 2022, las municipalidades están facultadas para designar a un funcionario municipal como ministro de fe, respecto de las actuaciones que deban efectuar condominios de viviendas sociales en cumplimiento de la Ley en que deba intervenir un notario y para celebrar convenios con instituciones públicas o privadas, con el objeto de materializar la obligación de mediación extrajudicial y asesoría para la organización de condominios de viviendas de interés público. Al respecto cabe realizar las siguientes precisiones:

i) Conforme al artículo 73, respecto de las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley en que deba intervenir un notario, se entenderán cumplidas si participa en ellas, como ministro de fe, un funcionario municipal designado al efecto, por lo que las municipalidades se encuentran habilitadas para realizar tal designación. Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse por las actuaciones en que intervenga el funcionario municipal designado como ministro de fe.

ii) Conforme al artículo 76, en condominios de viviendas de interés público, la municipalidad correspondiente estará facultada para celebrar convenios con instituciones públicas o privadas, con el objeto de materializar la obligación de mediación extrajudicial y asesoría para la organización.

Saluda atentamente a Usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría Ejecutiva de Condominios

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

SAF / 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. 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.

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

TRABAJANDO PARA USTED

**SE - CONDOMINIOS 18**

**CIRCULAR ORD. N° 2 0**

**MAT.:** Imparte instrucciones sobre las obligaciones y facultades de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público, establecidas en la Ley N° 21.442, de 2022, de Copropiedad Inmobiliaria.

**SANTIAGO,** 16 SEP 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, 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 las obligaciones y facultades de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público, establecidas en la Ley N° 21.442, de 2022.

1. Obligaciones de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público.

A partir de los artículos 71, 76, 77 y 78 de la Ley N° 21.442, de 2022, es posible distinguir las siguientes obligaciones de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público:

1.1. Incorporación de los condominios de viviendas sociales en el registro municipal de organizaciones comunitarias.

De conformidad a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 71 de la Ley N° 21.442, de 2022, *"...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, que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la ley Nº 19.418, 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."*. De la citada disposición, cabe precisar lo siguiente:

i) Se trata de una obligación específicamente establecida respecto de condominios de viviendas sociales, respecto de la cual deberá estarse a lo instruido en la Circular Ord. N°

18, de 17 de marzo de 2025, **SE-CONDOMINIOS 08**, de este origen, que imparte nuevas instrucciones en relación con la exigencia contenida en el artículo 71 de la Ley N° 21.442, de 2022, a fin de ajustarse al dictamen N° E16081, de 2025, de la Contraloría General de la República.

ii) La obligación municipal de incorporar los antecedentes al registro no altera la regla de custodia establecida en el inciso segundo del artículo 71, conforme a la cual los documentos originales permanecen bajo custodia del presidente del comité de administración, correspondiendo a la municipalidad recibir y conservar las copias que le sean entregadas.

1.2. Mediación extrajudicial como fórmula de resolución de conflictos en condominios de viviendas de interés público.

De conformidad a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 76 de la Ley N° 21.442, de 2022, en condominios de viviendas de interés público *"...la municipalidad correspondiente estará obligada a actuar como instancia de mediación extrajudicial, conforme a lo establecido en el artículo 47, pudiendo ejercer siempre labores de amigable componedor, para lo cual podrá proponer bases de arreglo e instar a éstos."*. De las citadas disposiciones, cabe precisar lo siguiente:

i) Se trata de una obligación municipal establecida respecto de todo condominio de viviendas de interés público, por lo que comprende a condominios de viviendas sociales y a condominios de viviendas de interés público propiamente tales[1].

ii) Conforme al artículo 47, la municipalidad debe atender extrajudicialmente conflictos que se promuevan entre los copropietarios o entre éstos y el comité de administración o el administrador. En dicho marco, está facultada para citar a reuniones a las partes en conflicto y proponer vías de solución, haciendo constar lo obrado y los acuerdos adoptados en actas que se levantarán al efecto. La copia del acta pertinente, autorizada por el secretario municipal respectivo, constituirá plena prueba de los acuerdos adoptados y deberá agregarse al libro de actas del comité de administración.

iii) La disposición anterior exige como requisito habilitante de la mediación extrajudicial municipal, que el conflicto previamente no haya podido solucionarse en las asambleas correspondientes, por lo que, en opinión de esta Secretaría, la municipalidad deberá verificar que el conflicto haya sido previamente sometido a la instancia de asamblea correspondiente o, cuando ello no haya sido posible, que existan antecedentes suficientes que permitan constatar dicha circunstancia. Por último, conforme la citada disposición, la municipalidad deberá abstenerse de actuar si alguna de las partes hubiere recurrido o recurriera al juez de policía local o a un árbitro.

1.3. Desarrollo de programas de educación y promover, asesorar y prestar apoyo para la organización y funcionamiento en condominios de viviendas sociales.

[1] Véase Circular Ord. N° 10, de 24 de abril de 2026, **SE-CONDOMINIOS 15**, de este origen, 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.

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 76, 77 y 78 de la Ley N° 21.442, de 2022, las municipalidades deberán desarrollar programas educativos y promover, asesorar y prestar apoyo para la organización y funcionamiento de los condominios de viviendas sociales. De las citadas disposiciones, cabe precisar lo siguiente:

i) Se trata de una obligación específicamente establecida respecto de condominios de viviendas sociales.

ii) Conforme al artículo 77, las municipalidades deberán desarrollar programas educativos sobre los derechos y deberes de los habitantes de condominios de viviendas sociales. Asimismo, y como una obligación diversa de la anterior, deberán promover, asesorar, prestar apoyo a su organización y progreso.

iii) Conforme al artículo 78, las municipalidades, a través de sus unidades o mediante convenios celebrados con otras instituciones, públicas o privadas, realizarán los trámites que sean necesarios para apoyar a los condominios de viviendas sociales en el buen funcionamiento de los mismos, incluida la asesoría necesaria para el cobro judicial de los gastos comunes adeudados y para que conjuntos de viviendas construidos antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.442, de 2022, puedan acogerse a sus disposiciones. En armonía con lo anterior, el artículo 76 mandata que los municipios deberán proporcionar su asesoría para la organización de los copropietarios.

2. Facultades de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público.

A partir de los artículos 67, 68, 72, 73 y 77 de la Ley N° 21.442, de 2022, es posible distinguir las siguientes facultades de las municipalidades respecto de los condominios de viviendas de interés público:

2.1. Solicitud de declaración de condominio de viviendas de interés público.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1) del artículo 67 de la Ley N° 21.442, de 2022, la municipalidad podrá solicitar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo la declaración de un condominio como condominio de viviendas de interés público, en los términos establecidos en dicha disposición y conforme a lo instruido en la Circular Ord. N° 10, de 24 de abril de 2026, **SE-CONDOMINIOS 15**, de este origen, 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.

2.2. Destinación de recursos a condominios de viviendas sociales.

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 68 inciso primero de la Ley N° 21.442, de 2022, las municipalidades podrán destinar recursos a condominios de viviendas sociales emplazados en sus respectivos territorios. Al respecto cabe realizar las siguientes precisiones:

i) Se trata de una facultad específicamente establecida respecto de condominios de viviendas sociales y los recursos que se destinen solo podrán ser asignados a los objetos definidos en el inciso segundo del referido artículo 68 de la Ley.

ii) Conforme a los incisos tercero y cuarto del mismo artículo, sin perjuicio que los programas y recursos a que hace referencia dicho artículo están destinados preferentemente a condominios de viviendas sociales, podrán postular también a ellos los condominios de viviendas de interés público referidos en el número 1) del artículo 66 de la Ley, cuando se acredite que sus propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título se encuentran en situación de vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable. Asimismo, con el objeto de promover acciones integrales y armónicas, los condominios o sus sectores podrán optar a dichos programas y recursos, aun cuando existan copropietarios que individualmente no cumplan los requisitos del respectivo programa.

2.3. Designación de administrador provisorio.

Conforme a los incisos quinto y sexto del artículo 68 de la Ley N° 21.442, de 2022, las municipalidades podrán designar, por una sola vez, en los condominios de viviendas sociales que carezcan de administrador, una persona que actuará provisionalmente como tal, con las mismas facultades y obligaciones que aquél. La persona designada deberá ser mayor de edad, capaz de contratar y de disponer libremente de sus bienes y se desempeñará temporalmente mientras se designa el administrador definitivo. La designación de este último deberá realizarse en un plazo no superior a un año desde el nombramiento del administrador provisional. Sin perjuicio de lo anterior, para ejercer el cargo de administrador provisional no será necesario estar inscrito en el Registro Nacional de Administradores de Condominios. Asimismo, cabe mencionar que la asamblea de copropietarios podrá solicitar, por acuerdo adoptado en sesión ordinaria y por causa justificada, la sustitución del administrador provisional.

2.4. Asesoría legal, técnica y contable a condominios de viviendas sociales y celebración de convenios para el cobro de gastos comunes con dichos condominios.

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 77 y 72 de la Ley N° 21.442, de 2022, las municipalidades están facultadas para brindar asesoría legal, técnica y contable a condominios de viviendas sociales y celebrar convenios para el cobro de gastos comunes con dichos condominios. Al respecto cabe realizar las siguientes precisiones:

i) De acuerdo con el artículo 72, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 31, las municipalidades están facultadas para celebrar convenios para el cobro de gastos comunes con condominios de viviendas sociales. Los convenios que se celebren al efecto deberán archivarse en el registro municipal establecido en el artículo 71 de la Ley.

ii) Conforme al artículo 77, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 68, las municipalidades podrán adoptar todas las medidas necesarias para permitir la adecuación de las comunidades de copropietarios de viviendas sociales a las normas de la Ley de Copropiedad, estando facultadas para prestar asesoría legal, técnica y contable y para destinar recursos con el objeto de afrontar los gastos que demanden estas gestiones, tales como elaboración de planos u otros de similar naturaleza.

2.5. Designación de funcionario municipal como ministro de fe en condominios de viviendas sociales y celebración de convenios para mediación y asesoría en condominios de viviendas de interés público.

De conformidad a lo dispuesto en los artículos 73 y 76 de la Ley N° 21.442, de 2022, las municipalidades están facultadas para designar a un funcionario municipal como ministro de fe, respecto de las actuaciones que deban efectuar condominios de viviendas sociales en cumplimiento de la Ley en que deba intervenir un notario y para celebrar convenios con instituciones públicas o privadas, con el objeto de materializar la obligación de mediación extrajudicial y asesoría para la organización de condominios de viviendas de interés público. Al respecto cabe realizar las siguientes precisiones:

i) Conforme al artículo 73, respecto de las actuaciones que deban efectuar los condominios de viviendas sociales en cumplimiento de esta ley en que deba intervenir un notario, se entenderán cumplidas si participa en ellas, como ministro de fe, un funcionario municipal designado al efecto, por lo que las municipalidades se encuentran habilitadas para realizar tal designación. Los condominios de viviendas sociales estarán exentos del pago de los derechos municipales que pudieren devengarse por las actuaciones en que intervenga el funcionario municipal designado como ministro de fe.

ii) Conforme al artículo 76, en condominios de viviendas de interés público, la municipalidad correspondiente estará facultada para celebrar convenios con instituciones públicas o privadas, con el objeto de materializar la obligación de mediación extrajudicial y asesoría para la organización.

Saluda atentamente a Usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
Secretaría Ejecutiva de Condominios

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

SAF / 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. 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.