

REYES VALLEJOS, Felipe (2026). “Adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público: problemas jurídicos de implementación de una política pública en el marco de la Ley n.º 21442”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/adquisicion-de-locales-comerciales-por-condominios-de-viviendas-de-interes-publico-problemas-juridicos-de-implementacion-de-una-politica-publica-en-el-marco-de-la-ley-n-21442/>

ADQUISICIÓN DE LOCALES COMERCIALES POR CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO: PROBLEMAS JURÍDICOS DE IMPLEMENTACIÓN DE UNA POLÍTICA PÚBLICA EN EL MARCO DE LA LEY N.º 21442



Felipe REYES VALLEJOS¹

INTRODUCCIÓN

Según desarrollamos en otro trabajo², la Ley n.º 21442, de 2022, consolidó y profundizó un estatuto jurídico especial aplicable a los condominios de viviendas de interés público (en adelante, CVIP), incorporando un conjunto de disposiciones especiales destinadas a atender las particularidades sociales y económicas de este tipo de condominios, fundamentalmente en materia de régimen de administración y normas urbanas y de construcción.

En dicho marco, la incorporación de locales comerciales en CVIP, se inserta como una política pública implementada por los programas habitacionales regulados por los Decretos Supremos n.º 49, de 2011 (en adelante, D. S. n.º 49) y n.º 19, de 2016 (en adelante, D. S. n.º 19), ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que busca dotar a los CVIP de un patrimonio inmueble que permita contribuir al financiamiento de sus gastos comunes. Sin embargo, la regulación reglamentaria de estos programas ha omitido indicaciones precisas respecto del régimen jurídico aplicable a su transferencia y adquisición por parte de estos condominios, generando un vacío que adquiere especial relevancia en materia de diseño de los proyectos y de transferencia del dominio de dichos locales.

En tal contexto, el presente trabajo analiza el régimen jurídico aplicable a la adquisición de locales comerciales por CVIP como estrategia de disminución de gastos comunes, conforme a la reglamentación de los D. S. n.º 49 y D. S. n.º 19, con el objeto de identificar algunos problemas jurídicos que plantea su implementación bajo la Ley n.º 21442, y proponer vías de solución.

¹ Abogado. Magíster en Urbanismo, Universidad de Chile. Diplomado en Derecho Urbanístico y de la Construcción, Pontificia Universidad Católica de Valparaíso. Coordinador Técnico, Secretaría Ejecutiva de Condominios, MINVU. Correos electrónicos: fareyesv@minvu.cl; felipereyesvallejos@gmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-4226-773X>

² Véase REYES-VALLEJOS (2026).

REYES VALLEJOS, Felipe (2026). “Adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público: problemas jurídicos de implementación de una política pública en el marco de la Ley n.º 21442”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/adquisicion-de-locales-comerciales-por-condominios-de-viviendas-de-interes-publico-problemas-juridicos-de-implementacion-de-una-politica-publica-en-el-marco-de-la-ley-n-21442/>

I. LOCALES COMERCIALES EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO

1. La política pública de locales comerciales en condominios de viviendas de interés público como estrategia de disminución de gastos comunes

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.º 49 y n.º 19, ambos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y sus respectivas resoluciones de llamado a postulación, como estrategia de disminución de los gastos comunes. Dicha política habitacional encuentra su marco general en el Decreto Supremo n.º 15, de 2017, del mismo Ministerio, que encomienda a la División de Política Habitacional la formulación de los lineamientos de la 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 implementación³. En tal contexto, tanto la reglamentación del D. S. n.º 49 como del D. S. n.º 19, perfilan dicha política como un mecanismo de incentivo normativo que, sin embargo, carece de indicaciones expresas en cuanto al régimen jurídico aplicable a la transferencia y adquisición de estos locales comerciales por CVIP, lo que aparea problemas jurídicos de implementación de esta política pública.

2. Naturaleza jurídica de los locales comerciales en relación con los bienes que configuran un condominio en el marco de la Ley n.º 21442

Si bien ni la Ley n.º 21442 ni su Reglamento contienen disposiciones expresas que exijan y regulen la implementación de locales comerciales en condominios de viviendas de interés público, en nuestra opinión, parece razonable recurrir a la regulación general de los bienes que componen toda copropiedad para determinar el régimen jurídico aplicable a su adquisición. En efecto, el artículo 1 letra A, subliteral a), de la referida ley confiere a los locales comerciales, por regla general, el carácter de bienes de dominio exclusivo, al constituir unidades susceptibles de independencia funcional (unidades enajenables). En consecuencia, su transferencia y adquisición desde el propietario primer vendedor al condominio debiera sujetarse al régimen general aplicable a la transferencia del dominio de bienes inmuebles (título translativo de dominio e inscripción en el Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces competente). Sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2 n.º 3 letra e) y 8 letra g) de la Ley n.º 21442, 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.º 21442. 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 deberá modificarse el reglamento, el plano de copropiedad y el certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad a que se refiere el artículo 48.

³ Véanse los artículos 4 n.º 1 letras a) y g), y 4 n.º 2 letras b) y f) del D. S. n.º 15, de 2017.

REYES VALLEJOS, Felipe (2026). “Adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público: problemas jurídicos de implementación de una política pública en el marco de la Ley n.º 21442”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/adquisicion-de-locales-comerciales-por-condominios-de-viviendas-de-interes-publico-problemas-juridicos-de-implementacion-de-una-politica-publica-en-el-marco-de-la-ley-n-21442/>

En síntesis, para determinar el régimen jurídico aplicable a la adquisición de locales comerciales por parte de CVIP, resulta indispensable precisar previamente –en los parámetros de diseño del proyecto– su carácter de bienes de dominio exclusivo o de dominio común, indicación que no se advierte en los decretos y resoluciones de llamado que implementan la referida política habitacional.

II. PROBLEMAS JURÍDICOS QUE PLANTEA LA IMPLEMENTACIÓN DE LOCALES COMERCIALES EN CONDOMINIOS DE VIVIENDAS DE INTERÉS PÚBLICO EN EL MARCO DE LA LEY N.º 21442

1. La capacidad adquisitiva de los condominios: el condominio como sujeto de derechos con capacidad de actuación jurídica funcional restringida

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– parece ofrecer un derrotero jurídico claro para que los CVIP puedan adquirir tales inmuebles. Sin embargo, como hemos expuesto, dado que bajo la Ley n.º 21442 los locales comerciales poseen, por regla general, el carácter de bienes de dominio exclusivo⁴, 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 debiera sujetarse al régimen general aplicable a la transferencia del dominio de bienes inmuebles, lo que implica preguntarnos por la capacidad adquisitiva de los condominios⁵.

Al respecto, si bien en la Ley n.º 21442 abundan disposiciones que dotan a los condominios de capacidad de actuación jurídica y económica⁶, lo que –según veremos *infra*– ha llevado a algunos autores a desarrollar una sugerente doctrina sobre los condominios como sujetos de derechos⁷ con personalidad jurídica, lo cierto es que en estricto rigor la citada ley de copropiedad no confirió dicho atributo a los condominios⁸, circunscribiéndose su capacidad de actuación a aquellas situaciones expresamente previstas por dicha ley⁹.

En efecto, 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.º

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

⁵ Tema que, a pesar de su relevancia práctica, ha sido escasamente debatido en la doctrina, salvo honrosas excepciones como SEPÚLVEDA (2002) y DÍAZ DE VALDÉS (2025).

⁶ Véanse, entre otros, los artículos 20 n.ºs 2, 3, 6, 8, 10 y 12, a propósito de las funciones del administrador; 33, en lo relativo a la mantención de cuenta corriente; etc.

⁷ Véase SEPÚLVEDA (2002).

⁸ Ni tampoco sus antecesoras.

⁹ Cabe concluir además que no es posible sostener una especie de “presunción” de personalidad jurídica de conformidad a lo establecido en el artículo 546 del *Código Civil*, ni aun en el caso de los Condominios de Viviendas Sociales, los cuales según el artículo 68, inciso quinto: “...podrán postular a los programas financiados con recursos fiscales en las mismas condiciones que las juntas de vecinos, organizaciones comunitarias, organizaciones deportivas y otras entidades de similar naturaleza” (el destacado es nuestro).

REYES VALLEJOS, Felipe (2026). “Adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público: problemas jurídicos de implementación de una política pública en el marco de la Ley n.º 21442”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/adquisicion-de-locales-comerciales-por-condominios-de-viviendas-de-interes-publico-problemas-juridicos-de-implementacion-de-una-politica-publica-en-el-marco-de-la-ley-n-21442/>

21442¹⁰, no llegó a permear el texto definitivo de la ley. En tal contexto, y específicamente en el marco de los condominios de viviendas sociales¹¹, confirma este aserto el reciente dictamen n.º D33N26, de 13 de febrero de 2026, de la Contraloría General de la República, que estableció que

“...en la materia *existe un vacío legal*, ya que las leyes N.ºs. 19.862 y 21.442, no contemplan la posibilidad de inscribir en los registros de entidades receptoras de fondos públicos a los condominios de viviendas sociales, *ya que estos carecen de personalidad jurídica...*” (el destacado es nuestro)¹².

En síntesis, en nuestra opinión, los condominios, al no gozar de personalidad jurídica, no cuentan con capacidad de goce general, sino una capacidad de actuación jurídica funcional restringida o circunscrita a aquellas actuaciones en que la propia Ley n.º 21442 les autoriza para operar en el tráfico jurídico y económico¹³.

2. La doctrina del condominio como sujeto de derechos con personalidad jurídica

Con todo, ya desde la vigencia de la derogada Ley n.º 19537, de 1997, sea ha venido perfilando la doctrina que entiende al condominio como sujeto de derechos con personalidad jurídica propia, fundando esta idea en que gozan de capacidad para contraer obligaciones y adquirir derechos válidamente, se les identifica con un nombre, mantienen un domicilio, poseen patrimonio propio y actúan en la vida jurídica por intermedio de órganos de administración propios¹⁴.

Sin perjuicio de valorar esta doctrina, en cuanto busca ofrecer una respuesta a los problemas prácticos que plantea la actuación de los condominios en el tráfico jurídico y económico, en nuestra opinión, tal postura incurre en una confusión entre subjetividad jurídica, capacidad funcional y personalidad jurídica. En efecto, el hecho de que una entidad cuente con patrimonio propio, representación o capacidad para actuar en determinados ámbitos, no constituye por sí solo un fundamento suficiente para afirmar que goza de personalidad jurídica. Tales atributos describen la forma de organización y actuación de una entidad, pero no sustituyen el requisito esencial de que el ordenamiento jurídico le haya atribuido expresamente dicha calidad, lo que se desprende de una lectura sistemática del artículo 545 y siguientes del *Código Civil*. En otras palabras, la personalidad jurídica no se presume ni puede inferirse de la sola capacidad de actuación de una entidad, sino que requiere de una atribución normativa expresa.

¹⁰ Véase Historia de la Ley, p. 98 y p. 102.

¹¹ Forma especial de CVIP. Véase en este sentido la Circular Ord. N.º10, de 24 de abril de 2026, SE-CONDOMINIOS 15, de la Secretaría Ejecutiva de Condominios.

¹² En este sentido, debemos hacer presente que el proyecto de ley boletín n.º 17.889-14, busca agregar al inciso primero del artículo 1 de la Ley n.º 21442, una norma del siguiente tenor: “Los condominios constituidos de conformidad a esta ley *gozarán de personalidad jurídica*, a partir del certificado que acoge el condominio al régimen de copropiedad regulado por esta ley. Asimismo, podrán adquirir, conservar, ceder en uso y goce y enajenar toda clase de bienes, a título gratuito u oneroso, por actos entre vivos o por causa de muerte” (el destacado es nuestro).

¹³ Véase nota n.º 8.

¹⁴ Véase SEPÚLVEDA (2002), p. 88.

REYES VALLEJOS, Felipe (2026). “Adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público: problemas jurídicos de implementación de una política pública en el marco de la Ley n.º 21442”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/adquisicion-de-locales-comerciales-por-condominios-de-viviendas-de-interes-publico-problemas-juridicos-de-implementacion-de-una-politica-publica-en-el-marco-de-la-ley-n-21442/>

En consecuencia, el verdadero problema no consiste en determinar si el condominio puede ser considerado un sujeto de derechos, sino en establecer el alcance de dicha subjetividad. A nuestro juicio, la Ley n.º 21442 no configura al condominio como una persona jurídica dotada de capacidad general de goce, sino como una entidad a la que el legislador reconoce una capacidad de actuación jurídica funcional restringida o circunscrita solo a las materias y fines expresamente previstos por la ley.

3. La capacidad de los condominios para adquirir bienes de dominio exclusivo en la Ley n.º 21442

Considerados entonces los condominios como una entidad a la que el legislador reconoce una capacidad de actuación jurídica funcional restringida, nos 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.

A nuestro parecer, una interpretación armónica y sistemática de los artículos 26 y 2 número 3 de la Ley n.º 21442, 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, nos parece que cuando el artículo 26 autoriza la enajenación de estos bienes comunes, se 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).

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 solo 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.

En consecuencia, si la propia Ley n.º 21442 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 admitir que también puede comparecer como adquirente¹⁵, máxime si para el caso de los CVIP –según veremos en el apartado siguiente– la adquisición constituye la ejecución de una obligación preexistente derivada del régimen jurídico del respectivo programa habitacional.

¹⁵ Lo contrario nos llevaría a una consecuencia contradictoria, pues implicaría admitir que el ordenamiento habilita al condominio para transferir válidamente el dominio de determinados bienes inmuebles, pero que le niega la posibilidad jurídica de adquirirlos e incorporarlos previamente a su patrimonio.

REYES VALLEJOS, Felipe (2026). “Adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público: problemas jurídicos de implementación de una política pública en el marco de la Ley n.º 21442”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/adquisicion-de-locales-comerciales-por-condominios-de-viviendas-de-interes-publico-problemas-juridicos-de-implementacion-de-una-politica-publica-en-el-marco-de-la-ley-n-21442/>

4. El problema del título translativo para la adquisición de locales comerciales en CVIP

Por último, determinado que los condominios pueden adquirir válidamente bienes inmuebles de dominio exclusivo, nos resta precisar el título translativo que funda la incorporación de locales comerciales proyectados como unidades enajenables al patrimonio de los CVIP. En nuestra opinión, dicho título difícilmente 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 destinada a dotar a este tipo de condominios de un patrimonio inmueble susceptible de generar ingresos como estrategia de disminución de gastos comunes.

En consecuencia, el título translativo se encuentra constituido por el acto jurídico mediante el cual el propietario primer vendedor transfiere el dominio del local comercial al CVIP en cumplimiento de una obligación de hacer consistente en efectuar dicha transferencia. Esta obligación encuentra su fuente en el régimen jurídico del respectivo programa habitacional, esto es, el reglamento o resolución de llamado respectiva.

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, en relación con el título translativo por el cual un CVIP adquiere un local comercial, y en coherencia con lo expuesto en el apartado anterior, a nuestro juicio, resulta plenamente aplicable lo dispuesto el inciso segundo del artículo 26 de la Ley n.º 21442, conforme al cual a tales actos comparecerá el administrador y el presidente del comité de administración, en representación de la asamblea de copropietarios.

REYES VALLEJOS, Felipe (2026). “Adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público: problemas jurídicos de implementación de una política pública en el marco de la Ley n.º 21442”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/adquisicion-de-locales-comerciales-por-condominios-de-viviendas-de-interes-publico-problemas-juridicos-de-implementacion-de-una-politica-publica-en-el-marco-de-la-ley-n-21442/>

BIBLIOGRAFÍA CITADA

DÍAZ DE VALDÉS HASSE, Macarena (2025). “Nueva ley de copropiedad inmobiliaria: El rol de los administradores de edificios”. *Diario Constitucional*. Disponible en: <https://www.diarioconstitucional.cl/articulos/nueva-ley-de-copropiedad-inmobiliaria-el-rol-de-los-administradores-de-edificios/>

REYES VALLEJOS, Felipe (2026). El estatuto especial de los condominios de viviendas de interés público en la Ley N.º 21.442, de 2022 (I): Estudio sobre sus tipos, definiciones, calificación y acreditación. *Gaceta Digital*, n.º 1. División Jurídica, Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Disponible en: <https://sl1nk.com/jy8pgv1>

SEPÚLVEDA LARROUCAU, Marco (2002). “Los condominios acogidos a la Ley N.º 19.537 como sujetos de derecho”. *Temas de Derecho*, 17(1–2).

Normas citadas

Ley n.º 21442, de 2022, que aprueba nueva ley de copropiedad inmobiliaria.

Decreto Supremo n.º 49, de 13 de septiembre de 2011, que aprueba el reglamento del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Decreto Supremo n.º 19, de 17 de mayo de 2016, que reglamenta el programa de Integración Social y Territorial, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Decreto Supremo n.º 15, de 18 de abril de 2017, que establece estructura orgánica y funciones de unidades de la división de desarrollo urbano y de la división de política habitacional, en la subsecretaría de vivienda y urbanismo, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

REYES VALLEJOS, Felipe (2026). “Adquisición de locales comerciales por condominios de viviendas de interés público: problemas jurídicos de implementación de una política pública en el marco de la Ley n.º 21442”. *Revista Fojas*. Disponible en: <https://revistafs.cl/articulos/adquisicion-de-locales-comerciales-por-condominios-de-viviendas-de-interes-publico-problemas-juridicos-de-implementacion-de-una-politica-publica-en-el-marco-de-la-ley-n-21442/>



REVISTA
FOJAS



<https://revistafs.cl>